

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-576

3.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader og svertesopp på undertak — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En del av en tomannsbolig oppført i 1965 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 3.875.000 og overtatt av kjøper den 14.11.16. Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket råteskader og svertesopp på undertaket. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå opplysningssvikt som ga grunnlag for mangelsansvar for selger. Selskapet avviste ansvar og viste til at verken selger eller takstmannen var kjent med forholdet det ble reklamert over, og uansett mente selskapet at dette ikke ville fått noen innvirkning på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 112.500 inkl. mva., samt utgifter til takst kr 8.537.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av råte og sopp er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen ble ved salget opplyst å være oppført i 1964-65. I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget fremgikk følgende:

Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (F. eks. riving)

Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner ...

...

Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert ...

...

Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.

Takkonstruksjonen ble i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og det ble det opplyst:

Det registreres ved visuelle observasjoner gjort fra bakken, samt kaldtloft ingen tegn til svikt, kondensproblemer eller aktiv lekkasje på befaringsdagen, men det opplyses at det ble registrert råte i utvendig taktro/undertak ved stuevindu (TG 3). Dette skyldes høyst sannsynlig lekkasjer fra tidspunkt før tak ble tekket i 2003.

Det oppfordres til jevnlig kontroll/ettersyn, slik at eventuelt nye lekkasjer kan oppdages og utbedres.

Taktekkingen ble vurdert til TG 1, med følgende beskrivelse:

Utvendig tak har saltaksform tekket med metallplater og undertak i tre. Kontrollen ble begrenset på grunn av adkomst på befaringsdagen, men det opplyses at det ikke ble registrert skade på tekking fra bakkenivå.

Kontrollen forøvrig ble begrenset til visuelle observasjoner på loft, mot undertak, uten å registrere tegn til skade, aktiv lekkasje, eller kondensproblemer ved befarings.

Taktekkingen vurderes derfor til å være i bruksmessig stand.

I egenerklæringsskjemaet informerte selger at han hadde bodd i boligen siden 2003. På selskapets spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært sopp, råteskader o.l. i boligen, svarte selger "Nei". Videre svarte selger benektende på spørsmålet om det var/hadde vært utettheter på bl.a. tak, samt på spørsmål om det var utført arbeider på taket de siste ti årene.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3.875.000 ved kjøpekontrakt av 5.10.16, og overtatt av kjøper den 14.11.16.

Etter overtakelsen ble det avdekket råteskader i undertaket. Kjøper engasjerte en blikkenslager som i sitt tilbud presiserte at:

Taktro er helt rått pga takstige er skrudd gjennom taket. Må byttes taktro delvis omfanget er uviss før vi får demontert takplatene. Men troet er så dårlig at dette må byttes ut uansett.

Kjøpers innhentet deretter en reklamasjonsrapport, hvor følgende fremgikk:

Svertesopp på loft skyldes i sin helhet utilstrekkelig lufting av kaldtloftet. Via utett luke mot underliggende boligrom trekker store mengder med oppvarmet inneluft inn på loftet, oppvarmet fuktig luft vil kondensere mot taktro i den kalde årstida og over tid vil dette medføre svertesopp.

Vannlekkasje inn til loft skyldes at vann kommer inn under ståltekkingen og renner ned på undertaket og gjennom dette. Undertakstekking fra byggeåret vurderes å være utgått på dato.

...

Noe råteskade i taktro i et mindre felt der det registreres aktiv lekkasje midtveis opp langs takflata ovenfor takstigen.

Råteskade i taktro over takutstikk på grunn av gjennomgående bolter for takstige.

Svertesopp omfatter undersiden av taktro på hele loftet.

Svertesopp er visuelt skjemmende, men vurderes ikke som helsefarlig i et normalt ventilert kaldtloft.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 112.500 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en opplysningssvikt knyttet til råteskadene i undertaket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er i den forbindelse vist til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget har innrømmet å ha sett svartsopp på undertaket, uten at dette ble opplyst. Videre var kjøper av den oppfatning at takstmann/selger må ha kjent til de aktuelle råteskadene, og at en slik opplysning ville ha innvirket på avtalen.

Selskapet har anført det ikke foreligger noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre er selskapet av den oppfatning at det heller ikke forelå noen opplysningssvikt da verken selger selv eller takstmann kjente til de anførte råteskadene. Uansett mente selskapet at en slik opplysning ikke ville innvirket på avtalen sett hen til undertakets alder og de risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger eller det ikke er opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som i begge tilfeller har innvirket på avtalen som ble inngått. Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forhold ved eiendommen.

Slik nemnda ser det, er det ikke konkrete holdepunkter i den foreliggende saken for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til råteskadene i undertaket. Det vises i denne forbindelse blant annet til at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. Takstmannens gjennomføring av befaringen er begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Riktignok finner nemnda at takstmannen burde ha opplyst om at han hadde sett svertesopp på undertaket, slik det er opplyst om i forbindelse med reklamasjonen, og det er på dette punktet gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Men slik nemnda ser det, kan det ikke legges til grunn at opplysningen har virket inn på avtalen. Det vises til at boligen er fra 1965 og at taket er tekket om i 2003. Det var i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger om at undertaket var byttet, slik at kjøper måtte forvente at dette var fra byggeåret og at det var påregnelig med utbedring og utskiftning. I tillegg fremgår det av tilstandsrapporten at det er registrert råte i utvendig taktro/undertak ved stuevindu. Kjøper måtte således være forberedt at det måtte gjøres utbedringer på undertaket på kort sikt.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).