

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-333

28.5.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold – tak – mus – takstmannsansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Etter å ha kjøpt en fritidsbolig fra 1975 i Åseral kommune for 1,79 mill. i 2016, oppdaget kjøper flere feil i tilknytning til taket, samt skader etter vannsøl og mus. Ved salget hadde det blitt opplyst at taktekking ifølge eier var fra ca. 2000, og taket ble vurdert til TG 2. Takkonstruksjonen ble gitt TG 1, men det ble påpekt mindre sig som burde holdes under oppsikt. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangelsansvar som følge av opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann, samt at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag på kr 95 000, samt krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Følgende forhold er anført som mangler ved fritidsboligen:

- Opplysningssvikt fra selgers og selgers takstmann knyttet til ufagmessigheter på tak
- Opplysningssvikt fra selger knyttet til tidligere lekkasje/vannsøl
- Uriktig opplysning om takets alder
- Utettheter i tak med innvendige følgeskader i bod og soverom
- Skjevheter i tak
- Kondensproblematikk i tak
- Forekomst av mus

Boligen er en fritidsbolig fra 1975 med tilbygg fra 1989 og 2000 på festetomt i Åseral kommune.

I prospektet ble hytta beskrevet som pen, koselig, tiltalende og attraktiv. Det ble opplyst at hytta hadde tak med takpapp. Prisantydning var kr 1,79 mill. Vedlagt prospektet fulgte dokumentasjon som viste at festekontrakten ble overført til selger den 28.10.96, samt flere bilder av taket.

I forbindelse med salget, ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det fremgikk at takstmannen hadde befart hytta alene og at rapporten var basert på observasjoner, enkle fuktmålinger og opplysninger fra megler. Rapporten konkluderte med at hytta var oppført i henhold til en enklere byggeskikk i forhold til dagens krav samt at det meste av hytta var fra byggeår. Det måtte derfor påregnes vedlikehold og utskiftinger. Under rapportens pkt. "*Kommentar til egenerklæringen*", ble det opplyst at det forelå avvik i egenerklæringen ettersom taktekkingen var byttet. Rapporten oppga videre at stuen var blitt utvidet i 1989 samt tilbygget i 2000 med blant annet vedbod. Takkonstruksjonen fikk TG 1. Takkonstruksjonen var ikke blitt nærmere kontrollert grunnet manglende tilkomst, men det ble opplyst om stedvis mindre sig som burde holdes under oppsikt. Veggkonstruksjon, utvendige fasader og etasjeskille fikk TG 2. Det ble opplyst at kledningen var fra

byggeår/tilbyggsår og at alder tilsa at utbedringer måtte påregnes. Under hytta var det stedvis løse asfaltplater, løs isolasjon og åpninger rundt rørgjennomføringer og vedlikehold måtte påregnes.

Tilstandsrapportens pkt. "taktekking" ble gitt TG 2, med følgende kommentarer:

Utskifting og vedlikehold: Normal tid for omlegging av asfaltbelegg er 15 – 35 år.

...

Det er takpapp på tak, flere lag lagt oppå hverandre. Ingen tegn til lekkasjer innvendig flater i hytten. Noe mosedannelse stedvis, kan med fordel fjernes. Taktekking er ifølge eier fra ca 2000. Se estimert levetid, takpapp som eneste tekking har noe redusert levetid, derav tg2 selv om det er ikke avdekket svikt

I egenerklæringen opplyste selger at hytta var fra 1966. Videre ble det opplyst at hytta var blitt utbygget med 15 m² i 2000, og at det samtidig ble bygget et bad av navngitt faglærte. Selger svarte "nei" på selskapets spørsmål knyttet til kjennskap til skadedyr i hytta, utettheter i tak, om det var utført arbeid på taktekking og om det var utført arbeid av ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.5.16 og overtatt av kjøper 3.8.16.

Kjøper oppdaget lekkasje og fuktskader fra taket og reklamerte til selskapet den 5.10.16. I reklamasjonen ble det opplyst at kjøper mistenkte at ufaglærte hadde utført arbeid på taket, samt at det forelå en uriktig opplysning i forhold tiltakets alder.

Skaden ble meldt til kjøpers bygningsforsikring som befarte hytta ved takstmann K. I takstmannens rapport, ble det oppgitt at det kom vann i bod rolig inn gjennom takpapp som var montert feil ved på deler av taket, var stedvis løs i tillegg til at pipebeslaget var løst. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 21 212 inkl. mva. Kjøper fikk utbetalt kr 17 212 etter fradrag av egenandel på kr 4 000.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.11.16 over sig i takkonstruksjonen. Den 11.12.16 ble det reklamert på at taket på tilbygget var skjevt og den 19.12.16 ble det reklamert på at taket på tilbygget var 6 cm lavere på den ene siden.

Kjøper fikk S. til å legge nytt tak på hytta og mottok faktura på kr 82 875 inkl. mva. den 31.12.16. Kr 62 500 var knyttet til legging av ny papp, mens kr 11 000 var knyttet til oppretting av tak.

I epost den 10.4.17 opplyste S. at den eldste pappen på hytta trolig var fra 80-/90-tallet, mens den nyeste pappen trolig var fra 2000-tallet. I alt var det 4 forskjellige årganger, og taket bar preg av å være et lappeteppe. Arbeidet var ikke fagmessig utført, herunder synlige spiker. Et sig i takkonstruksjonen på 7 cm over bad/bod var blitt rettet opp.

I reklamasjon til selskapet den 12.4.17 ble det opplyst at det var mistanke om et større skadeomfang herunder skader i bod, sorte merker på lister i gang og i tak på soverom. Videre luktet det kloakk i gangen og det ble fryktet at dette kom fra et dødt dyr i gulvet.

I rapport fra takstmann I fremgikk det at det ikke målt fukt i gangen, men at vannsøl på gulvet hadde trukket under lakket på gulvet og langs gulvlister. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 16 259. Skaden i taket på soverommet skyldtes kondens grunnet kuldebro ved takdrager, dårlig ventilasjon og uheldig lufting, som økte temperaturen på soverommet mer enn normalt, når hytta var i bruk. Estimerte utbedringskostnader var kr 14 000.

I reklamasjon til selskapet den 30.6.17, opplyste kjøper at det var mistanke om hull i dampspærren eller mangler ved isolasjonen under drager i taket da det dryppet vann fra taket hver gang det ble varmt.

Den 31.8.17 ble det utarbeidet en kostnadsbeskrivelse knyttet til skader i himling på et annet soverom enn det som er beskrevet over. Kostnader var på kr 13 269 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 30.11.17 over musebol ved toalett som hadde medført lukt. Det ble opplyst at det var blitt funnet en død mus i isolasjonen. Kjøper oppga at kostnadene som følge av skader etter mus beløp seg til kr 24 152.

Selger opplyste til selskapet at alt av arbeider i hans eiertid var blitt utført av byggmester, men at dette foretaket var blitt nedlagt i 2004. Selger kjente ikke til lekkasjer eller fuktmerker, og hadde ikke utført noen arbeider på taket selv. Selger opplyste videre at byggmesteren hadde blitt bedt om å skifte taket i 1999. Selger forklarte at han ikke var kjent med noen lukt i hytta. Det hadde imidlertid vært vann på gulvet i gangen grunnet lekkasje/rørbrudd/kondens, men dette stoppet umiddelbart. Selgers forsikringsselskap samt to snekkere hadde sett på forholdet og uttalt at det ikke var noe problem. Selger skulle ha fått beskjed om at det bare var å tørke opp. Selger mente at skaden i gulvet hadde vært synlig. Selger var ikke kjent med mus i hytta eller musefeller, men opplyste at han hadde satt ut en giftboks som et forebyggende tiltak.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Vedrørende avhl. § 3-7, anførte kjøper at både selger og selgers takstmann kjente eller burde ha kjent til de ufagmessige løsningene/ufaglært arbeid på taket. Selger hadde heller ikke opplyst om den tidligere lekkasjen i gangen. Selger måtte også ha kjent til at tilbygget var skjevt og at det var pågående lekkasjer både i soverom og i gang.

Kjøper anførte videre at opplysningen om at takets alder var uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper anførte i tillegg at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene medregnet det som var dekket av kjøpers bygningsforsikring utgjorde 7,5 % av kjøpesummen. Det var ikke påregnelig med utgifter knyttet til taket på flere år ut i fra de opplysningene som ble gitt. Det var heller ikke påregnelig at det var følgeskader etter lekkasjer i taket, kondens i taket, utgifter til utbedringer av gulv i gang eller kostnader til utbedring av skader etter mus.

Selskapet har avvist kravet. Etter selskapets vurdering, var det synlig at taket hadde forskjellig alder og tilstand samt at det ble opplyst i boligsalgsrapporten at det var skjevheter i takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-10. Opplysningen om takets alder var ikke uriktig da denne var omtrentlig angitt med cirka, jf. avhl. § 3-8. Vedrørende avhl. § 3-9 andre punktum, viste selskapet til at det ikke forelå et forventningsavvik ut i fra de opplysningene som ble gitt om taket samt at utskifting var påregnelig ut i fra alder. Sliping av gulvet i gangen var også påregnelig ut i fra alder.

Selskapet tok forbehold om det ble reklamert for sent i forhold til vannskaden i gulvet i gangen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste bl.a. til at sig i takkonstruksjonen ikke utgjorde en mangel når det hadde blitt opplyst om dette, jf. FinKN-2016-006, og at det for øvrig ikke forelå holdepunkter for at det var tilbakeholdt opplysninger fra selger. Sekretariatet mente at selgers takstmann burde ha oppdaget feil ved taket, men at de øvrige opplysningene som ble gitt ved salget medførte at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 ikke var oppfylt, jf. FinKN-2016-106. Utbedringskostnadene var tilstrekkelige til at det forelå et kvantitativt avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, men det forelå ikke et kvalitativt avvik, jf. FinKN-2015-496 og FinKN-2017-299.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner ikke avgjørende holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var foretatt ufagmessig arbeid på taket eller at det var lekkasjer fra taket, herunder kondensproblematikk på det ene soverommet, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst at arbeidene som er foretatt på taket i hans eiertid er utført av fagfolk, og det er også opplyst navn på vedkommende. Slik saken er opplyst, er det ikke grunnlag for å betvile riktigheten av disse opplysningene. For så vidt gjelder lekkasjene, ble disse oppdaget kort tid etter overtakelsen, og det kan synes påtagelig at selger ikke kjente til disse. På den andre siden er det ikke dokumentert råteskader som skulle tilsi at lekkasjene har pågått lenge. Når det gjelder kondensproblematikken på det ene soverommet, foreligger det ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til disse.

For så vidt gjelder om det foreligger en opplysningsmangel fra takstmannens side, bemerker nemnda at det var utarbeidet en tilstandsrapport som var vedlagt salgsdokumentasjonen. I tilstandsrapporten var det gitt flere risikoopplysninger om taktekingen. Denne var gitt TG 2, og det var blant annet opplyst at takpappen var lagt med flere lag oppå hverandre. Det fremgikk at normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15-35 år, og at takpapp som eneste teking har noe redusert levetid. Det kan reises spørsmål ved om takstmannen i større grad burde ha påpekt risikomomentene ved taktekingen, slik den også fremsto ut fra det visuelle inntrykket. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til dette, da den uansett ikke kan se at en kan gå ut fra at en eventuell opplysningsmangel fra enten selger og/eller takstmannen har virket inn på den inngåtte avtalen. Det var inntatt et bilde av taktekingen i salgsprospektet, som ga et supplerende visuelt inntrykk av taktekingen og dens utførelse. Videre viser nemnda til de risikoopplysningene som var gitt om taktekingen, samt at det var påregnelig med utbedringer av taktekingen ut fra dens alder. Det fremgikk for øvrig under punktet om takkonstruksjoner, at boligen ikke har loft for nærmere kontroll av disse samt at det stedvis var noe mindre sig som bør holde under oppsyn. Tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå.

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

Som det fremgår over, var det i tilstandsrapporten opplyst at det var noe mindre sig i takkonstruksjonen. Dette var et forhold som det følgelig var opplyst om ved salget, og dette forholdet kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10. Nemnda har merket seg kjøpers kommentarer etter sekretariatets avgjørelse hvor det anføres at det reklameres over skjevheter, og ikke mindre sig som det var opplyst om i tilstandsrapporten. Slik nemnda ser det, må formuleringene i tilstandsrapporten etter sin ordlyd også anses å dekke de nevnte skjevheter.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da det var gitt en uriktig opplysning om takets alder fordi det i tilstandsrapporten var opplyst at taktekingen var fra "ca 2000". Nemnda legger til grunn at kun deler av taktekingen er fra 2000, og det er følgelig gitt en uriktig opplysning på dette punktet. Nemnda kan imidlertid ikke se at feilen har virket inn på avtalen ut fra de risikoopplysningene som var gitt og levetidsbetraktninger. Det vises til drøftelsen over av innvirkningskriteriet i relasjon til avhl. § 3-7, som også er gjeldende for innvirkningsvurderingen under avhl. § 3-8.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ikke var opplyst om tidligere lekkasje/vannsøl i gangen. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at dette var et forhold som det skulle ha vært opplyst om. Uansett kan ikke nemnda se at en eventuell mangelfull opplysning på dette punktet, har virket inn på avtalen. Ut fra gulvets alder var det påregnelig med behov for sliping etc., og det er ikke fra kjøpers side dokumentert noe utbedringsbehov i forhold til årsaken til vannsøl/lekkasje.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og beror på en helhetsvurdering. Det legges til grunn at unntaksbestemmelsen er streng, og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som utgangspunkt utgjøre minst henimot 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen.

Sekretariatet har lagt til grunn at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 127 240, noe som er 7,11 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slik omfang, må ha fremstått. For så vidt gjelder museskadene, bemerker nemnda at det ikke er uvanlig med mus i fritidsboliger med en slik beliggenhet og alder som i denne saken. Det vises i denne forbindelse også til at det i tilstandsrapporten var opplyst at det var åpninger rundt rørgjennomføringer under hytta. Nemnda viser videre til at det i tilstandsrapporten var gitt opplysninger som tilsa at det ikke var upåregnelig med utbedringer av taket. Det var også opplyst at hytta hadde en enklere konstruksjon enn hva som er vanlig i dag, og hytta var over 40 år. På bakgrunn av dette var det ikke upåregnelig at det kunne oppstå kondensproblematikk. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at fritidsboligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det for enkelte av forholdene er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).