

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-483

9.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Enebolig i Enebakk kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,67 mill. ved kjøpekontrakt av 7.6.12. Ved salget var det opplyst at halvparten av taket hadde takshingel som ble skiftet i ca. 2009. Det ble også opplyst at det trolig var noe utett shingel under vindskiebord ved overgang av takutspring på terrassen. I februar 2017 oppdaget kjøper vann på stuegulvet. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at taket var utett. Fagkyndig avdekket blant annet at det var lagt ny shingel ved skadestedet i 2009, samt at arbeidene som var utført i 2009 var klart ufagmessige. Kjøper fant frem dokumentene som ble overrakt ved overtakelsen, og fant det som syntes å være notater og kvitteringer fra arbeid på taket i 2009. Kjøper anførte at det forelå en mangel som følge av at selger ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet og viste til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av utett tak er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Enebakk kommune oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det blant annet beskrevet at boligen hadde "*sadlet tak tekket med shingel*". Under punktet "*bebyggelse/byggemåte*" ble det blant annet opplyst:

- Eldre takshingel på 1/2 taket og garasje
- Trolig noe utett takshingel ved vindu/tak peisestue

I verdi- og lånetaksten som ble forelagt kjøper før salget fremgikk det at det ble observert god utlufting mot raft. Ikke synlig fukt ved en visuell observasjon i undertak.

Under "*påkostninger*" fremgikk følgende: "*Takshingel 1 side er skiftet i ca 2009*". Videre under "*vedlikehold*" var det opplyst:

Takshingel på 1 side og garasje er ikke skiftet og er ca 20 år gammel. Det er lekkasje fra tak og over vindu. Trolig noe utett shingel undervindskiebord ved overgang av takutspring på terrassen

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*ja*" på spørsmålet "*kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?*". Selger hadde også opplyst: "*ved slagregn fra sør har det vært*". Det var også krysset av "*ja*" på spørsmålet "*kjenner du til om det har vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?*" Videre var det opplyst: "*lagt ny dekke på tak vest for 5-6 år siden*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,670 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.6.12, og overtatt av kjøper 4.7.12.

I forbindelse med forberedelse til videresalg av boligen, hadde kjøper takstmann TJ. på befaring 21.12.16. Han utarbeidet tilstandsrapport datert 13.2.17. Takkonstruksjonen fikk tilstandsgrad (TG) 3 og følgende kommentar:

Nedbøyning av yttertak i område, stue mot peisstue på hagesiden.

Dette er og betegne som svikt i konstruksjonen og fuktighet samt sopp er påvist på takplate på kaldtloft i lekkasjeområde.

Tiltak bør igangsettes for å stoppe lekkasjen umiddelbart.

Enklere byggmessige løsninger på vindskier og avslutninger på tak.

TG er gitt med tanke på alder og symptomer.

Kjøper oppdaget i slutten av februar 2017 at det var vann på gulvet i stuen. Takstmann gikk over boligen etter at kjøper hadde utført en del oppussingsarbeider. Det ble da avdekket et søkk i taket som kjøper ble oppfordret til å utbedre. Takstmannen forklarte at det ikke var tale om store skader, og selskapet ble derfor ikke kontaktet.

Kjøper engasjerte blikkenslager til å utføre arbeidet. Blikkenslageren avdekket at problemene med taket var større enn først antatt. Kjøper reklamerte etter dette til selskapet i februar 2017.

Etter fremsatt reklamasjon oppdaget kjøper vann på gulvet på nytt. Kjøper gikk da i gang med utbedringsarbeider.

Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap som engasjerte takstmann BH. Han kom på befaring og vurderte at skadeårsak var utett tak, *"sannsynlig grunnet fukt over tid mellom papp og undertak over tid"*. Han bemerket også at det var lagt ny shingel ved skadested i 2009.

Kjøper hadde fått overlevert en del dokumentasjon fra selger ved overtakelsen. Kjøper fant frem denne dokumentasjonen igjen, og fant kvitteringer og et notat som omhandlet takarbeidene som ble utført i selgers eiertid. I notatet sto det blant annet:

NYTT TAKBELEGG PÅ SØRSIDEN AV TAKET

Siste arbeid på dette store arbeid ble utført søndag 24. juli 005. Da la vi på plass og skrudde fast stigen på Peisstua. Kjøper 15 pakker belegg på N = 74 m2 den 21/6. det var redusert pris nå i ferietiden. Det var en større jobb enn antatt og er glad for å være ferdig. Har hatt arbeid på gang en hel måned, men har vært i Polen i 10 dager. Har vært plaget av solvarme mye av tiden, T. har hjulpet meg med vanskelege ting. Regner nå med å ha feilfritt tak i min tid. Nytt belegg på nordsiden ble lagt. Totalkostnad har vært: kr. 11224,-.

I en uttalelse fra blikkenslageren som kjøper engasjerte, fremgikk det at de som hadde lagt shingelen hadde brukt sponplater som undertak, noe som ikke var egnet for utendørs bruk.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har ikke fått opplysninger om at arbeidene på taket ble utført av ufaglærte på dugnad.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende kostnadene for utbedring av taket. Det ble også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 annet ledd for kostnader til takstutgifter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Dokumentasjon på ufaglærte arbeider på taket ble overlevert kjøper på overtakelsen i 2012. Selger hadde ikke brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Selger var ikke sikker på hvem som stod for oppføringen av taket, men det ble lagt igjen dokumentasjon i boligen ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 og § 3-8.

I salgsprospektet var det opplyst at boligen har *"sadlet tak tekket med shingel"*, og at det var *"eldre takshingel på 1/2 taket + garasje"* samt *"trolig noe utett takshingel ved vindu/tak peisestue"*. I verdi- og lånetaksten var det videre opplyst at takshingelen på en side var skiftet i 2009, samt at takshingel på en side og garasje ikke var skiftet og at denne var ca. 20 år gammel. Det fremgikk også at *"det er lekkasje fra tak og over vindu. Trolig noe utett shingel under vindskiebord ved overgang av takutspring på terrassen"*. I egenerklæringsskjemaet var det svart ja på spørsmålet om selger kjente til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade og på spørsmålet om selger kjenner til *"om det har vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag"*. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet for øvrig at det var lagt nytt *"dekke på tak vest for 5-6 år siden"*, mens spørsmålet om arbeidene var utført av faglærte eller ufaglærte ikke var besvart.

Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at arbeidene med å legge ny takshingel i 2009 var utført av selgers ektefelle. Det er ikke opplyst at han var faglært, og etter nemndas syn er det gitt en ufullstendig opplysning på dette punktet ved salget. Men da det var gitt klare risikopplysninger i salgsdokumentasjonen, herunder at det er noe utett takshingel ved vindu/tak peisestue, kan ikke nemnda se at den ufullstendige opplysningen har virket inn på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at lekkasjen som er oppdaget av kjøper og hans takstmann, er lokalisert til området *"stue mot peisstue på hagesiden"*, jf. tilstandsrapporten utarbeidet i 2017. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da kjøper ikke var informert om at arbeidene på taket var utført av ufaglærte på dugnad. Nemnda kan ikke se at det er gitt en uriktig opplysning ved salget da det verken i egenerklæringsskjemaet eller i salgsdokumentasjonen for øvrig, er opplyst at arbeidene på taket er utført av faglærte. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at dette er tilfellet. Nemnda bemerker at selv om det legges til grunn at det kvantitative element i bestemmelsen er oppfylt, jf. at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 300 000, kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Nemnda viser til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at det kun på halvparten av taket var lagt ny takshingel i 2009, og at den øvrige takshingelen følgelig var fra boligens byggeår. Det var også opplyst at det var noe utett takshingel ved vindu/tak peisestue. Etter nemndas syn var det gitt klare risikopplysninger ved salget knyttet til tilstanden på takshingelen, og det var påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader til utbedring av denne.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å drøfte om det er reklamert i tide eller om selskapet har tapt sin reklamasjonsinnsigelse som en følge av realitetsdrøftelser.

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), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).