

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-502

13.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – taklekkasje – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En hytte i Sirdal kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" ved fullmektig for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt 20.9.17. Ved salget var det opplyst at taket på hytta hadde mindre fuktskader i områder rundt takgjennomføring for pipen. Videre var det opplyst at taket var tekket med shingel av ukjent alder. Det ble også beskrevet løse flipper, samt deler i takflater som hadde vært reparert tidligere, og at ny tekking måtte vurderes fortløpende. Under overtakelsen ble det avdekket lekkasje gjennom taket og inn på kjøkkenet. Kjøper klatret da opp på taket og avdekket et søkk i taket hvor det var spikret planker over. Kjøper anførte at det forelå en mangel som følge av at selger og fullmektigen ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet og viste til at fullmektigen ikke var kjent med reparasjonen, og at forholdet uansett ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 103 338,64.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som følge av lekkasje gjennom tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en hytte i Sirdal kommune oppført i 1965. I salgsprospektet ble hytta beskrevet som en *"enkel hytte med idyllisk plassering og flott utsikt"*.

I tilstandsrapporten var opplyst følgende om takkonstruksjonen:

Mønt takkonstruksjon er ikke synlig for kontroll men utfra retthet i takflater og tilgjengelige deler antas dette å være inntakt. Mindre ujevnheter som kan syns kan ha årsak i forhold vedrørende fundamenter. Utførelse vedrørende lufting mellom isolasjon og sutak (kalt loft) kan ikke vurderes. Mindre fuktskader kan syns i områder rundt takgjennomføring for pipen. Om konstruksjon har skjulte skader disse områder er ukjent, for kontroll må konstruksjon åpnes.

Om taktekking var det opplyst:

Taket er tekket med shingel der år/alder er ukjent. Befaringen er foretatt fra bakkenivå. Ved befaringen ble det registrert slitasjer, løse flipper samt deler i takflater som har vært reparert tidligere. Undertak består erfaringsmessig av papp/eldre tekking og sutaksbord. (nivået under papp/sutak er ikke kontrollert). Ny tekking må fortløpende vurderes.

Både takkonstruksjon og taktekking ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger kjøpte hytta i 1965. Det var krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om *"det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg eller tilsyn eller lignende?"*. Til dette var det gitt følgende kommentar:

Mursteinspipe. Lekkasje som har blitt tettet utvendig med Heydi. Det har ikke vært offentlig tilsyn med ildsted/pipe.

Det var også kryssset av for "ja" på spørsmål om selger kjenner til om "det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?" Det ble gitt følgende kommentar:

Det har vært fuktinnsig ved siden av pipa. Takpapp ble skiftet i 1990.

Det er fuktskade i enkelte vinduskarmer.

Under siste punkt i egenerklæringsskjemaet, var det stilt spørsmål til selger om det er andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om, hvor det ble oppgitt:

NN er gitt fullmakt til å stå for salget. Informasjonen i skjemaet er fylt ut i forståelse med eierne, NN og NN. Hytten er bygget i 1965 og det har ikke vært andre eiere av hytten. Hytten har ikke vært i regelmessig bruk på mange år og vår kjennskap til nåværende tilstand er begrenset.

Kjøper la inn bud på hytta på kr 1,3 mill., med følgende forbehold:

Forbehold: Om at ikke fukt i tak, vegg og gulv på hyttens nordside ikke er omfattende fuktskade i hyttens konstruksjon

Kjøper forklarte at forbeholdet ble inntatt i budet på bakgrunn av takstmannens beskrivelse av taket i tilstandsrapporten. Megler avviste budet med begrunnelse om at selger ikke kom til å akseptere budet med et slikt forbehold.

Hytta ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.17, og overtatt av kjøper 31.10.17. Budet som ble akseptert av selger hadde ingen forbehold. Under overtakelsen ble kjøper oppmerksom på at det dryppet vann inn fra taket på kjøkkenet. Kjøper klatret opp på taket og oppdaget at taket hadde et søkk hvor det var spikret planker over. Spikere gikk gjennom takshingelen. I overtakelsesprotokollen ble følgende anmerket:

Deler av takkonstruksjonen er kollapset og lekkasje inn.

Parafinbrenner i ustand. Krav om tilbakeholdes 300 000 kr evt. takst av skade.

Kjøper engasjerte etter dette en fagkyndig som kom på befaring og undersøkte skaden på taket. Ifølge skaderapport utarbeidet av takstmann TM. datert 26.11.17 var skadeårsaken en tidligere lekkasje som hadde blitt forsøkt tettet ved ufagmessig utførelse. Det hitsettes fra rapporten:

Det ble på befaringsdagen registrert fuktmerker i skjøt til himling i kjøkken, hvor eier opplyser om at det dryppet på overtakelsesdagen. Utvendig takteking var snødekket på befaringsdagen, men undertegnede er forevist bilder som viser ufagmessig utbedring av skader i taktekingen. Dette skal være opplyst av tidligere eier at skyldes skade i undertekkingen som følge av tråkking under montering av ny takteking i 1990.

...

Som følge av skade i taktekingen og ufagmessig utførelse på utbedring vil konstruksjonen være utett. Fukt trekker gjennom teking, undertak og isolasjon før det renner på eventuell dampsperre og innvendig panel til første vei ut som her i kjøkken. Treverk og isolasjon i takkonstruksjonen får fuktskader som igjen vil føre til råteskader og sopp/mugg i treverket.

Kostnad ved utbedring ble beregnet til kr 79 000 inkl. mva. Kjøper fremla også pristilbud for transport av materialer til hytta på kr 13 714, samt pristilbud fra VS. AS på kr 38 687.

Selger og selgers fullmektig forklarte at hytta ble solgt med fullmakt av eiers sønn, og de ikke hadde vært på hytta på 15-20 år før den ble ryddet ut av i forbindelse med salg. Eier kunne ikke selv stå for salget grunnet alder. Selger forklarte at det var lagt planker på taket etter at det oppstod et søkk i taket i forbindelse med legging av takpapp i 1990. Selger opplyste via fullmektigen at plankene var lagt av selger selv for å unngå ytterligere skade på taket. Plankene ble lagt ca. 27 år før salget.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Kjøper har ikke fått opplysninger om at det var påført en alvorlig skade i taket. Dette har innvirket på kjøpsavtalen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selger og fullmektigen ikke har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger har opplyst til selskapet at han ikke var kjent med lekkasje, og forholdet har uansett ikke innvirket på kjøpsavtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom frem til at selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 ikke var oppfylt, men at forholdet ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen. Det forelå på denne bakgrunn ingen mangel ved eiendommen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet den avdekkede taklekkasjen. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som en kan gå ut fra har innvirket på avtalen som ble inngått. Selger har forklart at han var kjent med søkket i taket og at han spikret på planker for at taket skulle tåle vekten av snø. Verken selger eller fullmaktshaver har imidlertid opplyst at de var kjent med den aktuelle taklekkasjen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at selger måtte forstå at det å føre spiker gjennom taket, er ufagmessig. Selger kunne ikke være i god tro om at taket med plankene ville holde tett etter at plankene var spikret fast. Dette er forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om, og nemnda finner at selger i utgangspunktet har brutt sin opplysningsplikt. Nemnda finner på den andre siden ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var en taklekkasje på dette området av taket. Det vises i denne forbindelse til at det ikke er holdepunkter i sakens opplysninger for at lekkasjen hadde pågått over tid.

I tillegg er det et vilkår etter bestemmelsen at den ufullstendige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen. Fra sekretariatets vurdering av innvirkningsvilkåret siteres:

Sekretariatet vurderer det slik at opplysningene gitt i tilstandsrapporten får betydning for innvirkningsvurderingen. Det følger av nemndspraksis at man må se på det totale informasjonsbildet som ble gitt ved salget, jf. FinKN-2017-276. Det er blant annet opplyst om mindre fuktskader og at konstruksjonene må åpnes for å undersøke eventuelle skjulte skader på taket. Takstmannen har i tillegg bemerket at taktekingen har slitasjer, løse flipper, samt at deler av takflaten som har vært reparert tidligere. Ny tekking må fortløpende vurderes. Følgelig er det gitt en del negative opplysninger som medfører at kjøpers berettigede forventning til takets tilstand måtte være begrenset. Ut ifra informasjonen som ble gitt, var det ikke upåregnelig for kjøper å måtte foreta seg noe med taket i løpet av kort tid.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og bemerker at både takkonstruksjonen og taktekingen var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten. Videre viser nemnda til at kjøper har akseptert en risiko ved kjøpet da det var opplyst om at hytten ikke hadde vært i regelmessig bruk på flere år, samt at selgernes kjennskap til dens tilstand var begrenset. Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bemerker for ordens skyld at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. For så vidt gjelder kjøpers opplysninger om takstmannens engasjement under budgivningen, viser nemnda til at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette i vurderingen av om det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand.

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), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).