

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-

9.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – selgers kunnskap – takstmannsansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Stavanger oppført i ca. 1900, ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper den 19.4.17. I salgsdokumentene ble det opplyst om normale ujevnheter i yttertak og at det ut fra alder var påregnelig med borebiller. Det var videre opplyst at taket var tekket med betongtakstein fra begynnelsen av 1980-tallet. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, mens taktekking ble vurdert til TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktmerker i taket på baderommet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at opplysningsplikten ikke var brutt. Det var i tillegg gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene, blant annet om ufagmessig utførelse. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 81 063 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 4-roms leilighet i Stavanger oppført i ca. 1900. I salgsoppgaven ble blant annet følgende opplyst:

Taket er tekket med betongtakstein.

...

Standard: leiligheten fremstår som velholdt og er noen en kan flytte rett inn i. Hentet fra boligsalgsrapport datert 19.05.16: "Boligen er i god konstruksjonsmessig stand".

Badet er pusset opp i 2007 med flislagt gulv og varmekabler. Laminat på gulv i resterende oppholdsrom. Loftet ble pusset opp i starten av 80-tallet med ny ark, veranda samt nye takpanner og isolasjon. Annekset fikk ny kledning på endevægger ca 2004 og andre etasje ble panelt og isolert 2008. Oppgradert el-anlegg i 2000. Boligen er malt utvendig i 2013.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. I tillegg ble følgende opplyst:

Vanlig konstruksjon iht. byggeåret var sperr og takåser

Normalt ujevnheter i yttertak.

Det ble ikke påvist synlige tegn til fukt på tilgjengelige steder.

Ut fra alder må det regnes med aktivitet av borebille (morr), enkelte steder i konstruksjonen.

Taktekkingen var vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Tekket med betongtaksten. Det antas at betong taksteinen er fra begynnelsen av 1980 tall.

Befaring er foretatt fra bakkenivå. Undertak består erfaringsmessig av papp eller sutaksplater, strø og lekter. Nivået under tekking strø/lekter/papp/sutak er ikke kontrollert.

Balkonger og terrasser ble vurdert til TG 1 med følgende beskrivelse:

Balkonger og terrasser med spaltegulv.

Rekkverk i malt trevirke.

Tekket i 2008 iht. tidligere rapport.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at han ikke var kjent med feil tilknyttet bad/våtrom. På spørsmålet *"kjenner du til om det er utført arbeider på bad/våtrom siste 10 år?"* hadde selger krysset av for *"ja – av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste"*. I tillegg var det opplyst at arbeidene var utført av *"Tidligere eier og R. elektro"* og at *"renovering av bad ble gjort i november 2007, tidligere eier utførte membran- og fliselegging, elektroarbeid ble utført av R. Elektro"*.

Selger hadde krysset av for *"nei"* på spørsmål om han kjente til om det *"er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje"*. Det var videre opplyst at det var utført arbeid på *"terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år"*. Om hva som var gjort og når, hadde selger forklart:

Tidligere selger la sommer 2008 ny takpapp under terrassegulv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.2.17, og overtatt av kjøper 19.4.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fuktmerker i taket på baderommet.

Kjøper engasjerte takstmann D. som besiktiget boligen og utarbeidet rapport. Det hitsettes fra rapporten:

VANNSKADER HIMLING/ETASJESKILLE OVER DUSJROM 2. ETG.

Etasjeskille over himlingen danner gulv for balkong i 3 etasje/loft. Før befaringen var del av terrassebord på balkonggulv demontert og tekking avdekket. Det er påvist at det er lagt to lag med asfaltbasert papp. Den ene er mest sannsynlig lagt som hovedtekking da yttertakskonstruksjonen ble oppført. Den andre er lagt i ettertid etter at balkong på yttertakskonstruksjonen ble etablert. Pappen er lagt over spikerslag/balkongbjelker. Spikerslag antas å være stiftet til underlag, det vil si ned på opprinnelig yttertak og har dermed perforert opprinnelig tekking. Det andre lag med papp er kun stiftet fast til balkongbjelker og er åpen i skjøter/ut mot kanter. Det er begrenset område av hovedtekking som er kontrollert. Dette da denne er tildekket av øverste lag med papp.

Den mest sannsynlige årsak til vannskadet himling er utett yttertak/balkonggulv. Øverste lag med papp på balkong/yttertak er åpen i skjøter og ut mot kanter. Nederste lag med papp antas å være perforert/skadet da det ble etablert balkong på yttertakskonstruksjonen. I egenerklæring opplyses det at det ble lagt ny takpapp under terrasse i 2008. Oppbygging av yttertakskonstruksjonen bærer preg av ufagmessig utførelse.

I forbindelse med regnvær har regnvann rent ned i utett yttertak og ut i himling i dusjrom 2 etg.

Taktekking og utettheter ligger skjult under terrassebord og utetthet kan ikke avdekkes uten å gjøre inngrep i konstruksjonen (fjerne terrassebord). Taktekking på yttertak må utbedres, evt. fornyes i sin helhet.

Kostnadene til utbedring ble beregnet til kr 81 062,50 inkl. mva.

Takstmannen som utførte tilstandsrapporten ved salget opplyste at han ikke var kjent med forholdene som det ble reklamert på. Det ble fremlagt bilder som viste at det ikke var synlig fukt i himlingsplatene ved hans befaring.

Kjøper fremla bilder som viste at himlingen over takplatene på badet var rått og soppskadet. Kjøper fremla også en uttalelse fra en nabo datert 17.8.18:

Bekrefter med dette at det har forekommet drypp av svart væske i etasjen over meg og ned på min balkong. Oppdaget dette første gang etter regnfall våren 2017.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har vesentlige avvik fra avtalt stand og at det er gitt uriktige og mangelfulle opplysninger som har innvirket på kjøpsavtalen. Naboene var kjent med lekkasjen og forholdet hadde utviklet seg over lengre tid.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at takstmannen ikke hadde vært uaktsom. Selger hadde heller ikke vært kjent med lekkasjer. Det var videre gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene i form av informasjon om egeninnsats ved legging av takpapp under terrassegulv. Det forelå etter selskapets syn ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet vurderte det slik at det ikke var dokumentert at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. På bakgrunn av de opplysningene som var gitt i forkant av salget, samt at utbedringskostnadene lå under 5 % av boligens kjøpesum, forelå det heller ingen vesentlig mangel jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen. I henhold til Rt. 2002 s. 696 er "*måtte kjenne til*" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger grov uaktsomhet fra selgerens side. Etter fast nemndspraksis må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Nemnda oppfatter kjøper dithen at det er selgers tilbakeholdte opplysninger om fuktskadene i himlingen i taket på badet som nå opprettholdes, jf. kjøpers brev til nemnda av 18.8.18.

Nemnda mener kjøper for så vidt har fremsatt gode argumenter for at selger må ha kjent til fuktproblematikken på badet. Det vises bl.a. til bilder som kjøper har fremlagt i nevnte brev til nemnda, som er ledsaget av følgende merknad:

Bildene som viser en total oppråtnet himling, og informasjonen fra naboen som forsøkte å redusere konsekvensene av lekkasjen på sin terrasse før jeg overtok eiendommen, gjør at jeg vanskelig kan se at selger ikke visste om lekkasjen som var oppstått lenge før eiendommen ble solgt.

I samme brev peker imidlertid kjøper på det som nettopp er utfordringen for nemnda gjennom sin skriftlige behandling:

Jeg er klar over at vi her vil ha påstand mot påstand.

Videre peker nemnda på at bildene som selgers takstmann har fremlagt fra sin befaring ikke på noen tydelig måte gir indikasjon på de aktuelle fuktskadene. I lys av de beviskrav som altså gjelder for avhl. § 3-7 har nemnda derfor kommet til at det ikke foreligger noen mangel i form av tilbakeholdte opplysninger.

Nemnda har videre vurdert om det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum, men kommet til at så ikke er tilfellet. For så vidt gjelder avhl. § 3-9 andre punktum og fuktproblematikken, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Det er opplyst i selgers egenerklæringsskjema at tidligere eier har lagt ny takpapp under terrassegulv ved egeninnsats. De utetthetene som er beskrevet av takstmann D. har etter sekretariatets vurdering en klar sammenheng med ufagmessig utførelse ved takpappen. Ved ufagmessig utførelse må kjøpers berettigede forventning til kvalitet, utførelse og forventet levetid være lavere enn om arbeidet var utført av fagkyndig.

Det vises til nemndas uttalelse i sak FinKN-2017-146:

"Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at taket er lagt ved ufaglært egeninnsats. Dette er en risikoopplysning som medfører at det er vanskelig for en kjøper å nå frem med krav som følge av feil eller mangler."

Det vises også til FinKN-2016-450:

"Når det var opplyst at taket var nytt for få år siden, hadde kjøper ingen grunn til å forvente større utbedringskostnader kort tid etter overtakelse. Men det ble opplyst at taket var lagt ved egeninnsats og den feil som er påvist, at det er benyttet materialer som ikke skulle vært brukt til denne type tak, er et typisk resultat av manglende kompetanse hos den som har gjort arbeidet. Nemnda konkluderer etter dette med at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum."

Sekretariatet vurderer det slik at lekkasjen som nå har oppstått, ligger innenfor den risikoen kjøperaksepterte ved kjøpet av boligen.

Nemda tiltrer dette.

Det foreligger etter dette ikke mangel ved eiendommen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).