

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-179

6.3.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved tak – takstansvar? – TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig fra 1936 i Askøy kommune ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt den 20.7.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde saltak tekket med shingel, som ble gitt tilstandsgrad (TG) 2. Selger hadde opplyst i egenerklæringen at boligen var totalrenovert i tidsrommet 1993-95. Kjøper avdekket etter overtakelsen at det var fukt i undertaket på kryploftet. Under en kuldeperiode ble det samtidig oppdaget at riming utvending på papptekking over oppvarmet del smeltet raskt. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om forholdet, samt at forholdet skulle ha vært avdekket av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved for salget. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kravet og anførte at hverken selger eller selgers takstmann hadde hatt kjennskap til feilene, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, sett hen til takets alder og risikopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 180 200, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en fritidsbolig oppført i 1936, og modernisert i 1993-95.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Saltak. Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord. Valgt TG er satt ut fra alder (alder svekker retning/ planhet og styrke).

Tilstandsrapportens punkt "*taktekking*" ble også gitt TG 2, med følgende opplysninger:

Tekket med lekter og shingel. Renner og nedløp av plast.

Anmerkninger:

- Noe mose registrert på shingel.

Valgt tilstandsgrad er satt ut fra forhold som alder og beregnet levetid. Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt utskifting av alderssvekkede beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1972. På spørsmål om kjennskap til om det "*er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje*" svarte selger "*nei*", og opplyste:

Boligen ble totalrenovert i tidsrommet 1993 - 1995. Arbeidet ble utført av byggmester T, ..

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2 200 000 ved kjøpekontrakt datert 20.7.17. Overtakelse fant sted den 11.8.17.

Ved inspeksjon av kryploftet oppdaget kjøper at det var fukt i undertaket. Under en kuldeperiode ble det samtidig oppdaget at riming utvending på papptekking over oppvarmet del smeltet raskt. Takstmann B. ble rekvirert fra skadeforsikringsselskapet, og oppga i sin rapport:

Ved befaringen ble det registrert at store deler av undertaket på vestsiden av boligen er oppfuktet. Enkelte steder drypper det vann ved befaringen. Det ble registrert følgeskader i isolasjon i etasjeskille, det er også en risiko for følgeskader i isolasjon i skråhimling som er lukket bak overflater av panel. Det ble ikke registrert noen symptomer utvendig som tilsier treffskader eller andre skader i forbindelse med sterk vind. På bakgrunn av omfang fukt i undertaket og tilstanden på materialene er det vanskelig å estimere noe tidsperspektiv på når skadene oppsto, skadene fremstår som relativt ferske.

Kjøper innhentet også rapport fra takstingeniør L., hvor det fremgikk:

Årsaken til fukten er sammensatt. Den skyldes først og fremst at det ikke ble montert innvendig dampsperre samtidig som taket ble isolert i 1995. I tillegg mangler det luftesjikt mellom isolasjon og undertaket i den skrå delen. Tekking med papp over isolerte skråtak er spesielt utsatt for kondens. Dette fordi det heller ikke blir luftesjikt som ved opp/ektet tekking som kan ha en viss effekt, ved for eksempel bruk av takstein eller lignende. Papptekkingen fra 1995 er sannsynlig også damp tett som gjør at fukten fra kondensen ikke slipper ut.

...

Rapporten har avdekket at utførelsen som er brukt i dette tilfellet ikke samsvarer med de preaksepterte løsningene som her er vist

...

Det er årsakssammenheng mellom fuktskaden og mangelfull utførelse ved etterisoleringen av takkonstruksjonen. Misfargingen på undertaket ser ikke ut til å være av nyere dato.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 180 200 inkl. mva.

Takstmann F. som utarbeidet tilstandsrapporten forut for salget opplyste til selskapet at da han var på befaring i boligen i april 2017 var det ingen tegn til fukt på kryploftet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Når selger hadde bodd i boligen i 78 år måtte man kunne legge til grunn at selger hadde god kjennskap til boligens tilstand. I alle tilfeller var fuktskadene noe takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten før salget skulle ha bemerket. Kjøper anførte videre at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde om lag 8,2 % av kjøpesummen, og at det ved salget ikke ble gitt risikopplysninger om fuktproblematikk ved kryploftet.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke hadde kjent til verken fuktproblematikk eller sviktende utførelse ved takkonstruksjonen. Selskapet bemerket at det var 22 år siden totalrenoveringen fant sted. Selskapet viste videre til at både takkonstruksjon og taktekking ble gitt TG 2, og avviste mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet finne tilstrekkelige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens og takets alder, og opplysninger gitt ved salget forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Om avhl. § 3-7 har sekretariatet uttalt følgende:

Vi bemerker at det foreligger en viss uenighet i de fremlagte fagkyndigrapportene hva gjelder hvorvidt skadene skyldes utett yttertak eller kondens, i tillegg til at det er usikkert hvor gamle skadene er. Dette tilsier etter vårt syn at skadene kan ha vært skjult for selger i hans eiertid. Selger har opplyst om et navngitt firma som sto for totalrenoveringen i 1995, og vi finner ikke holdepunkter for at selger har kjent til sviktende utførelse da taket ble etterisolert. Finansklagenemnda Eierskifte har i tidligere praksis lagt til grunn at det ikke foreligger opplysningssvikt at selger ikke kjenner til at en utbedring ikke ble gjort tilfredsstillende. Se blant annet FinKN-2013-171, FinKN-2011-572, FinKN-2012-326 og FinKN-2012-662.

Se videre til illustrasjon for at bevisbyrden påhviler kjøper, FinKN 2016-483. Nemnda uttaler her at:

" Det er kjøper som må godtgjøre at selger var kjent med fuktproblematikken på badet og den underliggende boden, eller at hun i det minste måtte kjenne til dette. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved badet. "

Se også FinKN-2015-209 hvor tilsvarende synspunkt legges til grunn. All den tid selger avviser enhver kjennskap til fukt finner vi i henhold til ovennevnte nemndsavgjørelser ikke tilstrekkelige holdepunkter for at ikke selgers forklaring kan legges til grunn.

Følgelig kan vi ikke se at selger har holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7.

Nemnda tiltrer denne vurderingen og konklusjonen fullt ut.

Når det gjelder spørsmål om takstmannsansvar etter avhl. § 3-7, er nemnda enig med sekretariatet i at det er vanskelig å vurdere i hvilken grad forholdet var så synlig at takstmannen under sin befaring skulle ha sett og anmerket det. Nemnda har derfor kommet til at det ikke kan sies å være sannsynliggjort identifikasjonsansvar for takstmann for det påklagde forholdet.

Det blir videre spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. uttalt følgende:

Slik saken er dokumentert utgjør utbedringskostnadene 8,2 % av kjøpesummen. Dette er i utgangspunktet tilstrekkelig til å kvalifisere til vesentlighet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Vi bemerker imidlertid at taket så vidt vi kan se ut i fra salgsdokumentene måtte forventes å være 22 år gammelt ved salget. I tillegg er det er gitt risikoopplysninger både hva gjelder tilstandsgrad 2 samt at man tidsmessig befinner seg i den nedre delen av tidsintervallet hvor taktekingen kan måtte legges om. Kjøper synes å anføre at tilstandsgraden som er gitt ikke skal tillegges vekt som normalt som følge av at det kun er alder som er årsak til at takkonstruksjonen og taktekingen er gitt tilstandsgrad 2. Vi er ikke enige i dette, så vidt oss bekjent er nettopp alder en del av vurderingskriteriene når takstmannen setter tilstandsgrad på en bygningskomponent.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. Nemnda finner for sin del særlig grunn til å vise til at følgende ble opplyst i tilstandsrapporten:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt utskifting av alderssvekkede beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Sett i sammenheng med takets alder, tilstandsgraden og øvrige risikoopplysninger finner nemnda at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).