

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-537

28.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved tak – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1860 i Nannestad kommune ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.17. Våren 2018 opplevde kjøper lekkasjer fra taket. Det ble konkludert med at årsaken til lekkasjene var mangelfull isolering/lufting av takkonstruksjon. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere lekkasje, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger hadde gitt de opplysningene han hadde om tidligere lekkasje ved salget. Videre forelå det heller ikke en vesentlig mangel da taket var lagt ved egeninnsats, samt at det også var gitt øvrige risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 464 998, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en enebolig oppført i 1860.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*lys og sjarmerende*", med en tiltalende og romslig planløsning. Under punktet "*standard*" ble det opplyst om "*nytt utvendig tak i 1993*".

Tilstandsrapporten opplyste under punktet "*takkonstruksjon*:"

Saltak i trekonstruksjoner tekket med profilerte takplater.

Snødekt på befaringsdagen. Yttertaket er ikke inspisert.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Under rapportens punkt "*bygning generelt*" fremgikk følgende:

1993: Utvendig takteking

Annet: Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært en lekkasje fra tak, dette er utbedret av forsikringsselskap.

I egenerklæringens pkt. 6 svarte selger "*ja*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade, og ga følgende opplysninger:

På tak over soverom i 1.etg har det vært en liten lekkasje. På grunn av store issamlinger i takrenne hadde vann blitt tilbakeført oppover. Resulterte i bytte av 2 plankebord i tak. Dette var i 2014. Ikke vært noe lekkasje i ettertid. Vannmengden var svært liten, rant ikke i gulv.

Videre hadde selger i egenerklæringens pkt. 6.1 krysset av "*ja kun av ufaglært/ egeninnsats/ dugnad*" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på terrasse/ garasje/ tak/ fasade de siste 10 år. I pkt. 6.3, på spørsmål om hva som ble gjort av hvem og når, oppga selger:

Forrige takeier la nytt tak i form av takplater. Usikker på om det er mer enn 10 år siden.

Selger hadde også svart "ja" på spørsmål om kjennskap til om det forelå skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter de siste 5 årene, og opplyst at:

I forbindelse med lekkasje i tak ble forsikringsselskap kontaktet

Boligen ble "solgt som den er" for kr 3 000 000 ved kjøpekontrakt datert 6.4.17. Overtakelse fant sted den 1.6.17.

Våren 2018 opplevde kjøper lekkasjer ved to anledninger på ulike steder fra taket. Det ble konkludert med at årsaken til lekkasjene var mangelfull isolering/lufting av takkonstruksjon. Det hitsettes fra rapporten til murmester V. datert 18.3.18:

Mangelfull isolering / lufting av takkonstruksjon er grunnen til at skaden har oppstått. Snø på taket har smeltet og rent til raft hvor smeltevann har frosset til is. Over tid har isdannelse vokst og smeltevann blitt presset bakover og inn under taktekking med utett undertak. Nøyaktig hvor vann har blitt presset inn gjennom taktekking kan ikke påvises pga. snø/is. Vann har rent ned i skråtak, og ned i yttervegg i musikkrom i 1. etasje. Vann har også trukket inn i etasjeskiller over musikkrom og rent ned i vegger bak panelplater på innvendige vegger. I tillegg har vann rent ut av himling i musikkrommet. På gulvet har vann trukket ut i sponplater på undergulv under laminat. På skråkott over musikkrom er det fuktmerker i panelt skråhimling og på sponplategulv.

Kjøper fikk utbedret taket til en kostnad av kr 465 000 av TB. AS, som skrev i sin rapport at:

Når vi reiv undertaket ble det funnet råte i gammelt bordtak i bunnen av gradrenne. Når vi da reiv gammelt bordtak hvor det var råte oppdaget vi at det ikke var noe form for isolasjon under (altså i himling trapperom). Bare et tomt hulrom. Som skaderapporten fra 2014 viser, er luftlekkasjer og mangel på isolasjon årsaken til fuktproblemene. Altså er det samme grunn til fuktproblemene som var i 2014 som fuktproblemene i 2018. For å unngå kondens/fukt problemer i framtiden ble himling blåseisolert og det ble isolert ekstra 15cm på oversiden av eksisterende bordtak, altså ca 35cm isolasjon til sammen. Vi valgte å bruke hunton undertak og godt med lufting over huntonplater. Taket ble tekket med Icopal Decra takpanner.

Selskapet fremla rapport fra takstmann V., det hitsettes fra hans rapport:

Vinteren 2018 var snørrik og kald, og denne typen skade ble hyppigere enn normalt påvist i store deler av landet. Eldre, dårlig isolerte bygninger er særlig utsatt. Issvuller dannes når snø blir liggende som et ekstra isolerende sjikt på taket. Takflaten varmes opp som følge av innvendig oppvarming, og smeltevann fryser til langs takfot utenfor oppvarmet del av bygningen.

...

Enkelt tiltak for å hindre denne type skade på eldre bygninger er å rydde taket for snø og fortløpende fjerne isdannelse langs takfot.

...

Eldre bygninger er oppført etter helt andre standarder og det er ikke unormalt at det er noe varmegjennomgang og luftlekkasjer som følge av utettheter og lite isolasjon i slike bygninger.

Valgte utbedringsmetode er en vesentlig oppgradering av den eldre konstruksjonen.

...

Deler av yttertaket har vært uisolert og kan anses som årsak til forholdene

Hva gjaldt utbedring skrev takstmann V. at dersom det var ønskelig å øke isolasjonsevnen og redusere varmetap var innblåsing av mineralull i området over trapperom et godt tiltak. Anslått kostnad for isolasjon ville utgjøre kr 10 000-12 500 og for innvendige følgeskader kr 43 750-50 000. Andre hendelser ble kostnadsberegnet til kr 15 000.

Kjøper har anført at selger hadde holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7. Selger hadde opplyst om en enkeltlekkasje i ett rom i 2014 som kjøper kunne legge til grunn at var utbedret, og at det ikke hadde vært lekkasjer siden. Det var ikke gitt tilstrekkelige opplysninger om den

bakenforliggende årsaken. Problemene med mangelfull isolasjon i taket måtte dermed i beste fall være å anse som underkommunisert av selger. Det var ikke tilstrekkelig å henvise til en rapport, som det måtte legges til grunn at selger var kjent med innholdet i. Videre har kjøper anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde 15 % av kjøpesummen og skadeomfanget var dermed et markert avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har krevd prisavslag oppad begrenset til kr 464 998 etter avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 20.9.18.

Selskapet har avvist at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til opplysningene som ble gitt ved salget, og anførte videre at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter i saken for at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysning om. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda siterer fra sekretariatets vurdering:

Kjøper er av den oppfatning at selger har holdt tilbake opplysninger om gjelder isdannelser og at den tidligere taklekkasjen ikke har blitt utbedret. Så vidt vi kan se har selger opplyst i egenerklæringen om en tidligere lekkasje som ble utbedret ved å bytte ut to panelbord. Vi kan ikke se at utbedringen ikke var tilfredsstillende i selgers eiertid. Vi kan heller ikke se at selger har opplyst om at takkonstruksjonen i sin helhet ble lagt ny. Videre er det opplyst at utbedringen i 2014 ble gjort ved egeninnsats/dugnad. Etter vårt syn har ikke selger holdt tilbake opplysninger, og vi er av den oppfatning at selger videreformidlet til kjøper den informasjon han hadde vedrørende taket.

Vi kan si oss enige med kjøper i at store isdannelser kan omfattes av selgers opplysningsplikt. Vi kan imidlertid ikke se at rapporten kjøper viser til er fremlagt. Så vidt vi leser ut av sakens dokumenter, har selger opplyst at taklekkasjen kom av at det samlet seg is som en følge av smelte vann. Etter vårt syn har ikke selger holdt tilbake opplysninger om isdannelser. Det er også opplyst i egenerklæringen at det foreligger skaderapport i forbindelse med lekkasjen i taket. Selger har krysset "ja" på spørsmål 15 vedrørende dette. Spørsmålet i egenerklæringen retter seg spesifikt til hvorvidt selger har kjennskap til om det eksisterer slik rapport, og vi er ikke enige med kjøper i anførselen om at det ikke nødvendigvis foreligger rapport selv om selger har vært i kontakt med sitt forsikringsselskap vedrørende skaden. Det er ifølge notatet til TB. AS samme årsak til lekkasje som oppsto vinter 2017/18 som i 2014.

Vi finner ikke grunnlag for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse og konklusjon. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger har vært kjent med flere lekkasjer fra taket enn den det er opplyst om i 2014. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har også på dette punktet vært enig med sekretariatets vurdering av saken, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Vi finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selskapets rapport ikke kan legges til grunn all den tid eventuell tvil hva gjelder bevis som nevnt er et ansvar som påligger kjøper. (...)

Selskapets takstmann har kalkulert utbedringskostnaden til i overkant av kr 96 000 hvilket utgjør 3,2 % av kjøpesummen. Vi har da rundet opp samtlige beløp i Takstmann V. sin kalkyle både hva gjelder innvendige og utvendige skader. Dette er ikke tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., tatt i betraktning de øvrige opplysningene som er gitt forut for salget.

For det tilfellet at kjøpers takstrapport legges til grunn bemerker vi at selv om utbedringskostnadene utgjør 15 % av kjøpesummen er det gitt flere risikopplysninger som tilsier at det kvalitativt sett ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Vi bemerker for det første at selger har opplyst om at det er utført egeninnsats da taket ble utbedret. Se til illustrasjon FinKN-2017-357 hvor nemnda legger til grunn at når det er opplyst om egeninnsats skal det en del til for kjøper å vinne frem med et mangelskrav etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det er også gitt en risikopplysning om at yttertaket ikke er inspisert i tilstandsrapporten. Videre opplyser rapporten at det kun er yttertaket som er fra 1993. Det er i tillegg opplyst om en tidligere lekkasje som ble utbedret kun ved å skifte to panelbord.

Selv for det tilfellet at man legger kjøpers takstrapport til grunn er vi av den oppfatning at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette, og har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder utbedring av lekkasjen fra 2014, er det ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen noe uklart hvorvidt utbedringen ble gjort av faglærte eller ved egeninnsats. Selger har i egenerklæringen punkt 6.1 krysset av for at det er gjort arbeider på tak/fasade/terrasse/garasje ved egeninnsats, men det er noe usikkert om avkryssingen referer seg til punkt 6 hvor det er opplyst om lekkasjen fra 2014 og/eller punkt 6.3 hvor det er opplyst om at forrige eier la nytt tak i form av takplater. I tilstandsrapporten er det opplyst at taklekkasjen ble utbedret av et forsikringsselskap. Slik nemnda ser det, var det i salgsdokumentasjonen flere usikkerhetsmomenter relatert til takets konstruksjon og tilstand. Det fremgår for øvrig av tilstandsrapporten at yttertaket ikke er inspisert. Nemnda har i sin vurdering av saken særlig lagt vekt på de risikopplysningene som var gitt om taket og dets konstruksjon samt boligen alder.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).