

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-544

1.7.2019

AmTrust Europe Limited

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

Fritidsbolig – råteskadet tak – uriktige opplysninger om tidligere arbeider? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1899 i Flekkefjord kommune ble solgt "som den er" for kr 725 000, og overtatt av kjøper den 7.12.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen hadde enkel standard og at renoveringsarbeider måtte påregnes, men at "*hele taket*" hadde blitt "*renovert lagt nytt*" to år før salget. I tilstandsrapporten ble det videre opplyst at taket var "*renovert med nye lekter, papp osv. Den gamle teglsteinen er beholdt*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i underliggende takkonstruksjon. For å utbedre skadene måtte bl.a. taktekkingen omlegges. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, da ikke hele takkonstruksjonen var fornyet før salget, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 272 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1899.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Sjarmerende hytte med løe og stor tomt.

...

Ifølge matrikkel utskrift er byggeår i tidsperioden 1875-1899. Aldersavvik må påregnes.

...

Sjarmerende fritidsbolig i landlige omgivelser. Boligen har enkel standard. Det må beregnes en del kostnader til renovering.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Bygningen er gammel og det må beregnes en del kostnader til renovering. Som det fremgår av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

...

Bolig er gammel og det må påregnes en del skjevheter. Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen. Det bør behandles mot dette for å unngå svekkelser i konstruksjoner.

...

Boligen har store skjevheter som følge av setninger over tid.

...

Det er ikke tilfredsstillende lufting i krypkjeller. Dette er viktig med tanke på fuktighet. Det må påregnes at det kan trekke noe fukt i kryprom. (...) Det gjøres oppmerksom på at denne type konstruksjon er en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

...

Kledningen har alders- og værslitasje, og er preget av utsatt vedlikehold. Det må påregnes en del fukt/råteskader.

...

Vinduene har fukt- og råteskader pga utsatt vedlikehold og er i dårlig stand.

...

Takkonstruksjon

Yttertak er konstruert som et saltak i trekonstruksjon. Tak virker solid bygget etter datidens byggemetoder og har bare naturlig aldersslitasje. Taket er bare kontrollert fra utsiden da det ikke er tilgang via luker eller kryploft. Tg er satt med tanke på alder.TG:2

...

Taktekking

Yttertak tekkes med takstein. Taket er ifølge eier renoverert med nye lekter, papp osv. Den gamle teglsteinen er beholdt. Steinen er noe slitt og enkelte steiner smuldrer noe opp. Arbeidet er utført av B. Bygg.TG:2

...

Takrenner har noe alders- og værslitasje. Nedløpsrør er bare ledet til bakken og ikke bort fra bolig. Dette fører til økt fuktpress mot grunnmur. Det er ikke montert beslag og takrenner på utbygg som ligger på baksiden.

...

Det er noe fuktmerker/skader på vegger og tak. Dette er sannsynligvis skader som har oppstått før taket ble lagt om. Det er på befarig ikke registrert fukt.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om kjennskap til tidligere utettheter i tak, og bemerket:

(B. Bygg) skiftet tak.

...

Hele taket er renoverert lagt nytt.

...

(B. Bygg) skiftet hele taket for 2 år siden.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 725 000 ved kjøpekontrakt datert 1.12.17, og overtatt av kjøper den 7.12.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved takkonstruksjonen. Fagkyndig S. ble engasjert, og fra rapport datert 8.3.18 hitsettes:

Det ble oppdaget ved demontering av panelbord i himling på loftet at det var en del råte- og muggskader på sutaksbord på taket.

Taket er bygget opp med takåser på tvers av takflaten med sutaksbord med over og underligger fra gesims til møne.

Sutaksbordene er da en del av den bærende konstruksjonen av taket. Råteskader og mangler ved sutaksbord kan føre til svikt i taket. Dette må utbedres.

Det har blitt åpnet opp i alle himlinger på loft for å avdekke omfanget av skadene på undertaksbord og takåser. Innvendig var det lagt forhudningspapp (asfaltbasert) opp mot sutaksbord, isolert 15 cm og dampspærre under dette. Under dette var det panelt med tre-panel på spikerslag.

Dette sjiktet mellom asfaltbasert forhudningspapp og dampspærre hvor begge element er diffusjonstette (ikke puster) har nokk bare forverret prosessen med muggskader. Det vil si at eventuell fukt/kondens mellom disse sjikt vil vanskelig la seg tørke ut. Dette gir gode vekstvilkår for mugg/sopp.

...

Vi har da vurdert skadene til:

- Det må utbedres ca. 30 % av over og underliggere. Mye av skadene er i underbord og dermed fører dette med seg en del utskiftning av overbordene også.

- Det ble avdekket store råteskader i bærende takås ved raft (Se bilde). Det kan føre til svikt i taket og gir en dårlig innfesting av undertak til denne. Denne må skiftes.

- Det er en del sopp- og muggdannelser på en god del sutaksbordbord. Disse bordene må også utskiftes. (Inngår i totalen på 30 %).

...

Utvendige arbeider (...) Kr 175 000 inkl. mva.

Innvendige arbeider (...) Kr 95 000 inkl. mva.

I e-post av 3.5.18 uttalte firmaet B. Bygg som gjorde arbeidene ved taket i selger eiertid følgende:

Dette oppdraget ble utført av (B. Bygg) i august 2012. Legger ved ett bilde av boligen som viser fasade mot vei før oppdraget er påbegynt. Oppdraget på denne boligen besto i å demontere takstein (gammel enkrummet tegl) legge nytt underlag av 3mm sutaksplater, underlagspapp, imp. strø og lekter, montere nytt takvindu og nye takrenner samt skifte vindskier og dekkbord. Eksisterende takstein ble remontert. Denne taksteinen er en stein som lett tar inn vann i skjøter på grunn av sin form. Steinen har lett for å flytte på seg under sterk vind. Ny eier av boligen kontaktet oss pr. telefon høsten 2017. Han sier da at det kommer inn vann ved takvindu. Vi avviste reklamasjonen siden reklamasjonstiden ref. kjøpsloven er max. 5 år. Tak med denne typen takstein krever årlig vedlikehold av eier.

Kjøper har i hovedsak anført at det det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tidligere arbeider ved taket, og at det samlede skadebildet uansett tilsa at avviket var vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 272 500, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Ved vurderingen av opplysningene som ble gitt ved salget kom sekretariatet til at kjøper ikke kunne ha en forventning om at takkonstruksjonen i sin helhet var fornyet, og at det dermed ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. I vurderingen av avhl. § 3-9 andre pkt. ble det samlede opplysningsbildet tatt i betraktning, og bestemmelsens kvalitative side ble ikke ansett oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmål ved om det er gitt uriktige opplysninger om taket på fritidsboligen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har anført at opplysningene om at taket ble lagt nytt for noen år siden må anses som uriktige i lys av de råteskader som er avdekket i takkonstruksjonen.

I vurderingen av om det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende i sin vurdering:

Etter vårt syn kan ikke kjøpers anførsel føre frem. Slik vi leser salgsdokumentasjonen ble boligen markedsført med et fornyet tak, hvorav arbeidet inkluderte "nye lekter, papp osv. Den gamle teglsteinen er beholdt." Når det vises til nytt tak, er det etter vårt syn klart at dette viser til taktekingen. Underliggende konstruksjoner er ikke berørt, og det er heller ikke opplyst om at denne er fornyet. Egenerklæringsskjemaet må også forstås slik at det vises til taktekingen, ref. spm. 9.1 i skjemaet. Kjøper kunne dermed forvente en fornyet takteking, men at underliggende konstruksjoner var av ukjent tilstand og alder, ref. tilstandsrapporten på s. 9.

Slik vi forstår fremlagte fagkyndigrapport er det ikke funnet avvik ved selve utførelsen av den nye taktekingen, men det er den underliggende konstruksjonen som er bygget opp på en måte som har ført til kondens og skader. Det foreligger ingen opplysningssvikt på dette grunnlaget, jf. avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Uriktig opplysning om alder på taktekingen utgjør etter vårt syn heller ikke en opplysningssvikt. Se FinKN-2014-303, hvor nemnda uttalte:

" Opplysningen om at taket ble rehabilitert i 2007 og ikke i 2004 som er korrekt, innebærer ingen mangel etter avhl. § 3-8. En forskjell på tre år er uten betydning for verdien av opplysningen, og kan knapt regnes som en uriktig opplysning i denne sammenheng. Den kan i alle tilfelle ikke ha virket inn på kjøpet, noe som ifølge § 3-8 annet ledd er et vilkår for mangel. "

Vi kan dermed ikke se at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon. Selgers opplysninger må naturlig forstås som en henvisning til taktekingen, ikke konstruksjonen under taket. Det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-7 eller § 3-8.

Nemnda tilføyer at opplysningen om at *"B. Bygg skiftet hele taket for 2 år siden"* objektivt sett er uriktig, all den tid skiftet skjedde for fem år siden. Mangelskravet gjelder imidlertid som nevnt råteskader i konstruksjonen, og det er derfor ingen årsakssammenheng mellom feilen og mangelskravet. Dette kan derfor ikke i seg selv begrunne kjøpers krav.

Når det gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet lagt til grunn at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

I denne saken må kjøpers forventning ha vært en fornyet takteking utført av fagfolk. Av dokumentene som er fremlagt for oss, fremgår det at taktekingen ble skiftet, men selve taksteinen ble gjenbrukt. Dette ble også opplyst om ved salget, og B. bygg har senere bekreftet at de utførte arbeidene. Ved skifte av takteking inngår gjerne en sjekk av undertaket, der også synlige skader repareres. I mangel av andre opplysninger må det forutsettes at undertaket ble funnet tilfredsstillende på tidspunktet arbeidene ble utført. Etter hva vi forstår er det i hovedsak skader i eldre underliggende konstruksjoner som nå er avdekket. Tettesjikt i den innvendige konstruksjonen har ført til kondens og fuktskader. En følge av dette er at også taktekingen berøres i forbindelse med utbedringsarbeidene. Slik boligen ble markedsført kunne ikke kjøper ha noen forventning om at selve takkonstruksjonen var nyere enn byggeår. Alder alene utgjør etter vårt syn en risiko for skjulte skader, med dertil påregnelig utbedringsbehov. Dette underbygges av opplysninger i tilstandsrapporten. Takstmannen tilstandsvurderte takkonstruksjonen til TG:2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Takstmannen hadde for øvrig kun kontrollert takkonstruksjonen fra utsiden, da det "ikke er tilgang via luker eller kryploft". Sett i lys av alder og manglende kontroll av takstmannen, kunne det etter vårt syn ikke fremstå upåregnelig at skjulte skader kunne forekomme.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda legger for sin del særlig vekt på at takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 2, samt at det ikke ble gitt noen opplysninger som tilsa noe annet enn at konstruksjonen var eldre og fra byggeåret.

Det foreligger etter dette heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).