

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-562

4.7.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Eldre bolig – feil ved undertak – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bjugn kommune oppført i 1916, med tilbygg fra 1981/82, ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.17. Ved salget ble det opplyst i tilstandsrapporten at det ikke ble registret fukt i takkonstruksjonen, og taket ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at taket ble skiftet for 20-25 år siden av tidligere eier. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var benyttet glassfiberpressening som undertaksdekke, samt råteskader. Det ble reklamert til selskapet, og anført at både selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik ved eiendommen. Selskapet avviste ansvar, og anførte at det ikke forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Det ble vist til at takstmannen hadde vurdert boligen i tråd med sitt mandat. Det var også påregnelig med utskiftninger og oppgraderinger på et gammelt tak, og det forelå derfor heller ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag på kr 142 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en bolig i Bjugn kommune oppført i 1916, med tilbygg fra 1981/82.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk innledningsvis at det kun var utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Yttertak ble inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom dette var klargjort. Uinnredet loft var inspisert, dersom ikke annet var nevnt. Takkonstruksjonen fikk i tilstandsrapporten tilstandsgrad (TG 1), med følgende beskrivelse:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Takkonstruksjon av tre, saltak og pulttak.

Tilstandsvurdering: Det ble pålagt fuktmåler mot innvendig takkonstruksjoner i 2. etasje. Det ble ikke reg. noen fukt i disse områdene.

Taktekkingen ble også vurdert til TG 1. Følgende ble opplyst:

Eldre del: Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. ca. år 2000.

Tilbygg: yttertakene har saltaksform og pulttaksform er tekket med metallplater.

Normal tid før maling av forsinkede stålplater, malt er 10-20 år.

Det ble foretatt en visuell kontroll av taktekking og det ble ikke reg. manglende eller ødelagt plater på befaringsdagen.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen i 18 år. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger svart "ja" og oppga:

Skiftet tak mellom 20-25 år siden.

På spørsmål om det hadde vært utført arbeider på taktekking/takrenner/beslag, hadde selger svart "ja", og forklart:

Når det ble skiftet tak

På spørsmål om hvem arbeidet ble utført av ble det opplyst "eier".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 500 000 ved kjøpekontrakt datert 11.11.17. Overtakelsen fant sted den 1.2.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var benyttet glassfiberpresenning som undertaksdekke, samt råteskader. Kjøper engasjerte takstmann K. til å undersøke forholdet og utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

Bruk av presenning som undertak er ikke i samsvar med normal og god handverksskikk, og presenning er ikke beregnet til bruk som undertak.

Presenningen består av armert plast og er diffusjonstett. Med isolerte skråtaksløsninger hvor isolasjonen er lagt helt oppunder taktroa, så vil presenningen hindre diffusjon og dermed stenge all fuktig luft inne i takkonstruksjonen.

Presenning har heller ikke teknisk godkjenning som bruk til undertak, og løsningen er generelt sett en hjemmekonstruert løsning utført av ukyndige.

Ved å legge nytt diffusjonsåpent undertak oppå eksisterende taktro, vil taket være i samsvar med normal og god handverksskikk i byggeåret på 90-tallet, samt ha en diffusjonsåpen løsning som åpner for at isolasjons kan legges helt oppunder taktroa.

Totale utbedringskostnader ble beregnet til kr 142 500. Dette gjaldt utbedring for de eldste og opprinnelige takdelene.

Selger har i e-post til selskapet forklart følgende:

Når det gjelder taket som er avbildet er jeg helt uvitende på hvordan dette var utført da dette ble gjort før jeg ble eier av huset.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har i e-post forklart at:

Vedrørende takrenner/nedløp:

Ved befaringen den 29.09.2017 var takrenner med beslag mot yttertak oppsatt. Noe også bilder viser.

Bakenforliggende materiale var ikke synlig.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at både selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdet, med henvisning til at presenningen var synlig bl.a. ved takfoten mot takrenna ved inngangspartiet. Kjøper viste til at det var grovt uaktsomt av selgers takstmann å unnlate å inspisere luken, slik instruksjonen tilsa. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik ved eiendommen. Det ble vist til at både det kvantitative og det kvalitative elementet var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 142 400, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selskapet har bl.a. vist til at selger ikke har kjent til de avdekkede feilene ved boligens tak, og at takstmannen har vurdert boligen i tråd med sitt mandat. Videre har

selskapet anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik ved eiendommen, da det må anses som påregnelig med utskiftninger og oppgraderinger på et gammelt tak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt., la sekretariatet til grunn at det var påregnelig å foreta utbedringer av et eldre tak, som var oppført ved egeninnsats.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Som sekretariatet har vist til er det i nemndspraksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN-2017-773. Det må videre tas i betraktning at nemndas saksbehandling i all hovedsak er skriftlig, og at enkelte spørsmål best kan belyses gjennom umiddelbar bevisføring.

Når det gjelder spørsmålet om selger har holdt tilbake opplysninger, har sekretariatet uttalt følgende:

Selger har forklart at hun er ukjent med forholdet det reklameres over, og vist til at arbeidet på taket ble utført før hennes eiertid. Som nevnt, er vår saksbehandling skriftlig, og basert på de foreliggende opplysningene kan vi ikke se at det er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de avdekkede avvikene selv om hun har eid boligen lenge, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette og finner ikke at selger har holdt tilbake opplysninger om presenningen.

Når det gjelder spørsmålet om takstmannsansvar, har sekretariatet bemerket følgende i sin uttalelse:

Hva gjelder eventuelt ansvar på takstmannens hånd bemerker vi at det fremstår noe vanskelig å vurdere i hvilken grad forholdet var så synlig under takstmannens befaring at han skulle ha bemerket forholdet i tilstandsrapporten. Som kjøper kan man kun påregne opplysning om mangler som lar seg påvise ved en visuell undersøkelse.

Takstmannen har forklart at på hans befaring var takrenner og beslag montert, slik at presenningen ikke var synlig fra bakkenivå. Vurderingen av hvorvidt presenningen var synlig for takstmannen fra loftsluke, har sekretariatet funnet mer vanskelig slik saken er presentert.

Slik vi forstår takstmann K. sin rapport, kan det observeres fra en av taklukene, at isolasjonen på kaldloftet er lagt feil. Den er ikke etablert luftesjikt mellom taktroa og isolasjonen. Det fremgår videre at "med diffusjonstett presenning av plast oppå taktroa, er manglende luftesjikt i utgangspunktet en svært uheldig takkonstruksjon". Vi kan imidlertid ikke se i hvilken grad takstmannen måtte ha avdekket dette på sin befaring. Som kjent er det en forutsetning for takstmannsansvar at han har handlet grovt uaktsomt, og terskelen for å konstatere takstmannsansvar har i tilsvarende saker behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte vært høy. Se bl.a. FinKN-2017-345 til illustrasjon.

Sekretariatet vil bemerke at Finansklagenemnda ikke selv innehar bygningsteknisk fagkompetanse, som på sin side vanskeliggjør enkelte vurderingen. Det er imidlertid kravstiller som har bevisbyrden, slik at tvilen vil gå ut over kjøper

Også for nemnda fremstår det uklart om presenningen var skjult på en slik måte at takstmannen ikke kunne se denne, selv med en slik inspeksjon av tak og loft som forutsatt utført i tilstandsrapporten. Nemnda viser her særlig til selskapets opplysning i brev av 12.6.19 om at den aktuelle loftsluken befinner seg ute på terrassen. Samlet sett finner nemnda ikke å ha tilstrekkelig dokumentasjon for å kunne legge til grunn at vilkåret om grov uaktsomhet fra takstmannens side kan anses oppfylt. Nemnda viser i denne sammenheng til de begrensninger som ligger i nemndas

skriftlige saksbehandling. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstmannsansvar.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets begrunnelse og konklusjon fullt ut. Man befinner seg i det nedre sjiktet for så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetskriteriet, og risikoopplysningene som ble gitt mht. takets alder og eiers egne utbedringsarbeider innebærer uansett at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det foreligger derfor heller ikke en mangel på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).