

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-774

29.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved takteking og bad – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sola kommune oppført i 1971 og modernisert i 2017 ble solgt "som den er" for kr 4,48 mill., og overtatt av kjøper 12.4.18. Ved salget ble det opplyst at taktekingen var fra det siste året, og at badene nylig var oppgraderte. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at arbeidet var utført av ufaglærte ved egeninnsats. På spørsmål fra kjøper opplyste megler at deler av arbeidet var utført av selger selv, som var faglært tømrer og hadde eget firma. Både taktekingen og badet fikk TG 1 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen opplevde kjøper buldrelyder fra taket ved vind grunnet feil ved taktekingen, lekkasje ved pipen, og at flisene på badet i underetasjen falt av veggen. Selskapet avviste kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kunnskap til de konkrete feilene ved arbeidet, og at feilene var påregnelige ut ifra opplysningene om ufaglært arbeid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 310 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under selgers boligselgerforsikring som følge av feil ved takteking og bad, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Sola kommune oppført i 1971, modernisert i 2017.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er betydelig oppgradert i 2017 og kan skilte med blant annet:

(...)

- 2 oppgraderte bad
- Nye overflater i hele boligen
- Oppgradert tak
- Oppgradert rør og elektrisk anlegg

(...)

Badet fremstår som lyst og moderne med tidsriktig innredning og varmekabler i gulv.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Takteking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med takplater av metall. Platene er montert som båndteking.

Tekking er opplyst å være montert på strø og lekter inklusive underliggende asfalttakpapp. Langs takavslutninger ved gavler er det benyttet beslag i plastbelagt stål (Plastisol e.l.).

Vurdering

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå.

Tekking er opplyst å være utført siste år.

Ingen registrerte mangler er observert på selve tekkingen.

Levetid

Stålplater/beslag med plastbelegg teknisk levetid 30-50 år. Forventet levetid 40 år.

Reparasjon. All rust og omkringliggende belegg fjernes ned til forsinkingen. Rustbindende middel og overflatebelegg påføres etter fabrikantens anvisninger. 10-30 år.

Båndtekning, sinklegert (falsede plater):

Omlegging 30-50 år. Gammel båndtekning og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Nytt undertaksbelegg og nye plater legges.

TG 1

(...)

Bad – Underetasje

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Baderommet er nylig oppgradert. Gulv belagt med våtromsbelegg og fliselagte veggflater.

Rommet er innredet med frittstående toalett, dusjkabinett og skapinnredning med vaskeservant.

Ventilasjon er etablert som naturlig avtrekk med ventil i yttervegg. Gulvsluk er montert under dusjkabinettet.

Vurdering

Utførte arbeider med rør/sanitær og våtromsbelegg er opplyst å være av fagmessig karakter (godkjent foretak). Funksjonstesting av utstyr er foretatt, ingen registrerte feil eller mangler er avdekket. Gulvsluk er ikke undersøkt pga. manglende tilkomst. Fuktsøk er foretatt, et mindre område på gulvet foran toalett ga indikasjoner på høyere fukttinnhold. (Jfr. punkt "Rom under terreng".)

TG 1

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 1 år. På spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?*" svarte selger "*nei*". På spørsmålet "*Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?*" svarte selger "*ja – av faglærte og ufaglærte/ egeninnsats/ dugnad/ vennetjeneste*". Videre bemerket selger:

Firmanavn

(S.L. Rørlegger) / (N. gulv)

Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når?

Bad 1 etg fullstendig nytt. Bad kjeller nytt med unntak av røropplegg.

Videre svarte selger "*nei*" på spørsmålet "*Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?*". Selger svarte "*Ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad*" på spørsmålet "*Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?*". Selger utdypet videre:

Taket er byttet fra eternitt til ståltak.

Ifølge kjøper spurte de under visning megler om hvem som hadde gjort arbeidene i boligen, og kjøper fikk da opplyst at arbeidene var gjort av selger selv, som var faglært tømrer og hadde eget firma. I e-post fra megler til kjøper datert 6.3.19 fremgikk følgende:

Ja jeg kan bekrefte at selger har informert meg at han er tømrer. Hvor mye av jobben han har gjort tør jeg ikke svare på. Kan bare vise til egenerklæringen som de har fylt ut. Når det gjelder kjøper kan jeg bekrefte at de fikk informasjon at han var tømrer enten på visning eller etter visningen (men FØR de la inn bud og kjøpte boligen)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 480 000 ved kjøpekontrakt datert 7.3.18, og overtatt av kjøper den 12.4.18.

Etter overtakelsen og utover høsten opplevde kjøper buldrelyder fra taket ved vind, lekkasje ved pipen og at flisene på badet i underetasjen falt av veggen. Flisene på badet var limt direkte på veggen, og det var ikke lagt membran.

Kjøper innhentet etter dette en befaringsrapport utarbeidet av Takstmann M., hvor det fremgikk:

1. Eier opplyser om at det har kommet lekkasje inn ved pipen. Det ble vannansamlinger bak tapeten på pipen, eier så seg nødt til å lage hull og drenerte ut vannet. Vannansamlingen har eskalert gradvis over 2-3 uker.

Blikkenslager fra Stavanger (B. AS) har vært på taket og tatt pipebeslag på pipen. Han opplyser at det ikke var tilstrekkelig tettet rundt pipe ved taktro/undertaket. Det skal være duk eller lignende som festet mot pipen i dette området, det var ikke gjort. Han opplyser også at det ved pipen ikke var klippet korrekt i takplatene, slik at det stakk opp kvasse kanter. Dette vanskeliggjorde arbeidet med tetting med wakaflex rundt pipen.

2. På badet i kjeller er flisene montert på trefiberplater. Bak fliskledning bør man bruke dimensjonsstabile plater med tykkelse ca. 13 mm, for eksempel gips, kalsiumsilikat, fibersement eller våtromsplater med polystyrenkjerne hvor nødvendig tykkelse er avhengig av plateproduktet. Trefiberplater er utsatt for bevegelse ved temperaturforskjeller og variasjoner i relativ fuktighet i rommet. Derfor bør det alltid skrues et lag med gips e.l. utenpå trefiberplatene før fliselegging i et våtrom. Det må benyttes fuktbestandige overflatematerialer på gulv, vegg, himling og andre flater som er i berøring med romlufta.

Det er tatt av en fliserad ved befaring, som viser at flisene er montert direkte på tapetserte trefiberplater. Eier opplyser at flisraden løsnet enkelt fra underlaget. På enkelte fliser fulgte limen med flisen istedenfor å henge igjen på veggen.

Det er uheldig å påføre fliselim direkte på tapeten, da oppfukning av denne vil kunne føre til at den løsner fra underlaget. Det er heller ikke tegn til primer på veggen. Primer benyttes for å sikre bedre vedheft ved fliselegging. Flislimet må også passe til underlaget og valgt flistype. Det er ukjent hvilken fliselim som er brukt her.

Det anses at slik flisene er montert, vil det over tid føre til skade i form av sprekker i flisefug og løse fliser på veggene.

(...)

3. Takteking med Armat Galant 510 takplater er feilmontert. Eier opplyser at taket "tordner" ved vind. Ved befaring var det laber bris, 6,4 m/s fra sør-sørøst. Selv ved denne svake vinden kom det tidvis tydelige ulyder fra taket.

For å få klarhet i måten taket er montert på ble det gått opp på kaldtloftet via loftsluke. På kaldtloftet er det hull i sutaket der det tidligere har vært en takhatt. I hullet er det synlig at stålplatene ligger direkte på sutaket som lå som underlag for gammel takteking. Dette avviker fra opplysning gitt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er det opplyst at teking er montert på strø og lekter.

Skal takplatene monteres på lekter stilles det krav til størrelse på lekter, dempningslister osv. Det bemerkes at for å få en full oversikt over innfestingsmetoden må takplatene demonteres. Det er ikke gjort ved undertegnede befaring, av frykt for å skade platene. Selger er ikke kontaktet. AM Galant 510 skal monteres på et tett undertak og kan monteres direkte på et plant underlag eller lektet tak. For båndteking anbefales 21 mm finerplater, da dette gir et stabilt underlag som har godt feste for båndtekingen. Sutaksplater vil ha

en naturlig nedbøyning over tid, slik at det ikke kan regnes som et plant undertak. Dette vil gi økt vibrering/"tordning" i taket.

Takstmann M. la til grunn samlede utbedringskostnader på kr 310 250.

Selskapet innhentet deretter reklamasjonsrapport fra Takstmann C., hvor det fremgikk:

Lekkasje fra pipe:

På befaringstidspunktet var denne lekkasjen tettet ved at Stavanger (B. AS) hadde belått pipen samt montert nytt tettebeslag (Wakaflex) i overgang fra tak til pipe. Kjøper har ikke erfart ytterligere lekkasjer etter dette. Undertegnede har derfor kun bilder fra Takstmann (M.) sin rapport som grunnlag for vurdering. (...) Monteringsanvisningen viser at det skal etableres tetting ned over platene som brettes opp på pipen. Omtalte bilde fra (Takstmann M.s) rapport viser en ufagmessig løsning som er veldig utsatt for vanninntregning ved kraftig vær. Årsak til lekkasje rundt pipe vurderes derfor å skyldes ufagmessig utførelse av tetting mellom pipe og tak ifm omlegging av taktekking.

Støy fra takplater

Kjøper opplyser at det støyer fra taktekking ved vind, og at dette oppleves som sjenerende inne i boligen. På befaringsdagen opplyser yr.no at det var frisk bris 8,4 m/s fra sør-øst i Sola Kommune. Undertegnede merket ikke unormal støy fra taket innvendig under disse værforholdene, men ved en besiktelse på taket, så ble det avdekket flere forhold som kan være årsak til støy fra takplatene.

(...)

Videre beskriver veiledningen at det ved montering på lekt så monteres det en polyetenduk på lektene før platene monteres. Det var ikke mulig på befaringen å vurdere om denne duken er etablert eller ikke. Undertegnede har likevel vært i kontakt med selger som opplyser at det ikke er benyttet slik duk ved montering av takplatene. Dette vil bidra til økt støy ved rette værforhold, da platene vil bevege seg og dunke mot lektene.

(...)

På befaringsdagen var det blåst av ett mønebeslag ved pipen. Det vurderes at dette beslaget har vært demontert tidligere ifm at pipe ble beslått, og at det er benyttet samme skruehull på nytt, og at disse har hatt tilstrekkelig heft i underlaget, og beslaget har løsnet i vinden.

Forholdet bidro likevel til at undertegnede kunne besikte undertaket her for ytterligere vurderinger. Besiktelsen bekrefter at det er benyttet strø og lekter under takplatene, og at disse er de opprinnelige strø og lekter fra originalt tak.

Besiktelsen avdekker også at mønebeslag, gavlbleslag, og bordtaksbeslag har ufagmessige detaljer som avviker fra monteringsveiledningen:

- Mønebeslag ikke montert med riktig overlapp, slik at regnvann kan trenge ned i skjøt, og ned på undertaket.
- Gesimsbeslag var ujevnt montert og hadde gliper hvor regnvann kan blåse inn.
- Bordtaksbeslag gikk ikke helt ned i takrenne. Dermed vil en del regnvann trenge inn bak takrennen og dryppe ned fra forkantbortet. Dette kan være spesielt sjenerende ved entre.
- Takrenner er montert med kroker på variabel og for lang senteravstand. Monteringsanvisning angir c/c 60 cm mellom kroker. I aktuelle tilfelle var det ca 1 m mellom kroker
- Det mangler stigetrinn til pipe for feier. Dette er forskriftskrav, og dermed ett avvik fra forskriften.

(...)

Fliser bad kjeller

(...)

Det konkluderes at flisearbeid på bad i kjeller er ufagmessig utført slik at fliser løsner fra veggen. Det konkluderes også at det mangler membran på vegger, og at våtrommet dermed avviker fra forskriften om fuktsikker konstruksjon i våtsoner.

Det ble vedlagt et tilbud på utbedring av bad og tak pålydende kr 446 356.

Ifølge selskapet har selger opplyst å være ukjent med at taket avga noe lyd eller beveget seg utover det som var normalt. At takplater laget lyd og bevegde seg ved vind hadde selger ansett som helt normalt. Selger var ukjent med øvrige forhold.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om buldring og bråkete lyder fra taket ved vind. Både Takstmann M. og Takstmann C. bemerket støynivået i sine rapporter. Kjøper viste til at det fremgikk av selgers første forklaring etter reklamasjonen at selger hadde kjent til lyd fra takplater, men at selger anså dette som normalt. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde 6,93 % av boligens kjøpesum. Det ble gitt positive opplysninger om boligens tilstand, tak og bad var oppgradert og hadde fått TG1, og badet ble omtalt som "nytt". At arbeidene ble utført ved egeninnsats kunne ikke tillegges avgjørende vekt all den tid kjøper fikk opplyst at arbeidene var gjort av selger som var faglært tømrer. Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 310 250, samt forsinkelsesrente.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke opplevd taklekkasje, og kjente seg ikke igjen i at taket lagde unormalt mye lyd utover det som kunne forventes av et ståltak. Hva gjaldt badet var selger ukjent med at flisene skulle løsne. Selger opplyste videre om egeninnsats/ufaglært arbeid på både bad og tak ved salget. Det forelå dermed ikke en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at feilene på badet og taket var påregnelige ut ifra opplysningene om at arbeidet var utført av ufaglært ved egeninnsats, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Videre var det ikke dokumentert at selger hadde kunnskap til de konkrete feilene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved taktekkingen, som har medført en lekkasje samt unormal støy, og arbeider på badet. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om en omstendighet ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.

Nemnda legger til grunn at det i selgers eiertid er lagt nytt tak på boligen uten at det er gjort endringer på selve takkonstruksjonen. Det var ved salget opplyst om at dette var gjort av ufaglærte. Kjøper har anført at det kommer unormalt høye lyder fra taket når det blåser, og at dette oppleves som sjenerende. Nemnda legger for øvrig til grunn at taket ikke er lagt i henhold til monteringsanvisningen.

Spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til at taket lagde unormalt høye lyder. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Av takstrapporten går det frem at stålplatene er montert feilaktig i henhold til monteringsveiledningen. Takstmann H. har beskrevet "Ved befaring var det laber bris, 6,4 m/s fra sør-sørøst". Selv ved denne svake vinden kom det tidvis tydelige ulyder fra taket". Takstmann C. har på sin side beskrevet "På befaringsdagen opplyser yr.no at det var frisk bris 8,4 m/s fra sør- øst i Sola Kommune. Undertegnede merket ikke unormal støy fra taket innvendig under disse værforholdene, men ved en besiktigelse på taket".

Vår saksbehandling er skriftlig og vi har ved vurderingen kun anledning til å ta utgangspunkt i den dokumentasjonen som er forlagt oss. Vi bemerker i den sammenheng at det er vanskelig for sekretariatet å ta konkret stilling til lydene fra taket, hvordan disse utartet seg samt støynivå.

Hvordan den enkelte oppfatter lyd må sies å være subjektivt, og slik saken er forelagt sekretariatet finner vi ikke at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at selgers forklaring er uriktig, og anser det ikke som sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forhold, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det kom unormalt høye lyder fra taket. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene beløper seg til kr 310 250, noe som utgjør 6,93 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

For så vidt gjelder den kvalitative vurderingen, vises det til sekretariatets vurdering:

Boligen ble oppført i 1971, med opplysning om at boligen ble modernisert i 2017. Det er videre beskrevet at boligen ble betydelig oppgradert i 2017 hvor "2 oppgraderte bad" og "Oppgradert tak" er fremhevet i salgsdokumentasjonen. Det er generelt gitt positive opplysninger om boligens tilstand og standard. Av tilstandsrapport som forelå ved salget er badet i underetasjen og taktekingen fått TG 1. Rapporten er basert på visuelle observasjoner. Hva gjelder badet er det spesifisert i tilstandsrapporten at sluk ikke er undersøkt og at taksmann fikk et mindre utslag på fukt på gulvet. Vedrørende taktekingen er det opplyst at denne kun er besiktiget fra bakkenivå.

Av sakens opplysninger kan det utledes at begge bad i boligen er oppgradert i selgers eiertid. Av selgers egenerklæringsskjema kan det videre utledes at arbeidene er gjort "av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste". Det er videre opplyst at faglært arbeid er utført av "S. Rørlegger/N. gulv" og at badet i 1. etasje er "fullstendig nytt. Bad kjeller nytt med unntak av røropplegg". Det er videre ikke spesifisert hvem som har gjort hva på de to badene.

Av takstrappportene kan det utledes at "flis er montert direkte på tapetbelagte sponplater, uten bakenforliggende membran eller øvrig stabilt underlag. Det er heller ikke avdekket noen membran bak flisene på vegg, verken ved dusjkabinett eller ved vask. Dette avviker fra forskriften om våtsoner på våtrom, hvor både overflater bak dusjkabinett og ved vask er våtsoner som skal ha fuksikker konstruksjon. I dette tilfellet så er det påført fliselim direkte på gammel papirtapet".

Arbeidene gjort på badet i underetasjen fremstår som klart ufagmessige. Dette er imidlertid et forhold selger har opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Ettersom ikke ytterligere er spesifisert i opplysningene foreligger det en risiko for at store deler av arbeidene gjort på badet er gjort av "ufaglærte/ egeninnsats/ dugnad/ vernetjeneste". Det faktum at selger er utdannet tømrer gjør han like fullt ufaglært da det kreves en annen kompetanse og utdanning for å oppføre et bad. Opplysningen fremstår som en risikopplysning, og det er vårt syn at feil ved utførelsen av bad/badene var påregnelige ved kjøpet.

Hva gjelder taktekingen vises det til ovennevnte vurdering. Tilsvarende gjelder etter vårt syn hva gjelder vesentlighetsvurderingen. Det er på det rene at selger er tømrer. Likevel er det av betydning at han selv betegner som "ufaglært" i sammenheng med taktekingen. Det er ikke foretatt arbeider/endringer på selve takets konstruksjon annet enn selve tekkingen. Det faktum at taktekingen er montert feilaktig og i strid med monteringsveiledningen må etter vårt syn anses som påregnelig med tanke på de opplysningene som forelå ved salget.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig bemerke at det ut fra salgsdokumentasjonen er uklart hvor stor del av arbeidene på boligen som er utført av selger. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at arbeidene på badene var utført av både faglærte og ufaglærte, og det var opplyst at arbeidene på taket var gjort av ufaglærte. Selv om kjøper før inngivelse av bud hadde fått opplyst at selger er utdannet tømrer, hadde ikke kjøper

en berettiget forventning om at nærmere spesifiserte arbeider på boligen var gjort av selger selv. Det vises i denne forbindelse til meglers skriftlige bekreftelse om at kjøper før inngivelse av bud hadde fått opplyst at selger er tømrer, og hvor det er presisert at hvor "*mye av jobben han har gjort tør jeg ikke svare på*". Kjøper var følgelig informert om at arbeider på boligen var utført av ufaglærte, noe som innebærer en risiko for feil utførelse av arbeidene.

Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det forelå så vidt mange risikoopplysninger ved salget at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).