

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-136

2.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

55 år gammel bolig – fuktskade på tak – takstansvar? – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8

En enebolig i Kristiansand oppført i 1963, ble solgt "som den er" for kr 3,69 mill. og overtatt av kjøper den 13.11.18. Takkonstruksjonen ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 1, men det ble opplyst om liten kontrollmulighet pga. lagrede gjenstander på loftet. Taktekingen ble vurdert til TG 2 som følge av noe fuktreng i overgang på takflatene, samt mangel på takutstikk mellom høydene. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt og råteskader i undertak på loftet. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og viste bl.a. til at selger og selgers takstmann måtte kjenne til fuktskadene. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at selger ikke hadde kjent til forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 25 125, samt erstatning for takstmann og advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskade på tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1963.

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

Boligen er vesentlig påkostet i selgers eiertid.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det fremkom følgende:

Enebolig bygget 1963, dagens eier har eid siden 2012 (..)

Underetasje bygget om/renovert, samt renovering deler oppe i 2012/2013 og bad oppe 2016. Samtidig også endel eldre bygningdeler og overflater ellers som krever oppsyn og fremtidige utskiftninger.

Om takkonstruksjonen var det opplyst følgende:

Takkonstruksjon av tre. Saltak form. Liten kontrollmulighet da lagrede gjenstander og ellers liten adkomst rundt om. Lite luftespalte ned mot gesims, ansees normalt utfra eldre byggeskikk. Ingen åpenbare kondensmerker observert på lett synlige flater. Jevnlig godt oppsyn av loft og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. På generelt grunnlag informeres det om at sponplater ansees som dårlig type undertak da det er spesielt utsatt for fuktsvelling/svekket konstruksjon. Ved fremtidig bytte av takteking så kan der med fordel vurderes diffusjonsåpen duk som ivaretar lufting. Tilstandsgrad 1.

Om taktekingen var det opplyst at:

Yttertak er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltspapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført. Ytterteking av teglstein. I tidligere rapport er det opplyst

at underliggende papp og lekter er byttet ca 1990, takstein fra opprinnelig. Noe fuktreng observerte overgang takflater loft, ingen takutstikk mellom de to høydene på tak medfører at vindski ligger rett på kledning, noe som er noe utsatt punkt. Tilstandsgrad 2.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om det var/hadde vært råteskader eller fukt i boligen. Selger opplyste videre å ha bodd i boligen i ca. 5 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,69 mill. ved kjøpekontrakt og overtatt av kjøper den 15.11.18.

Omtrent to uker etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i undertak på loftet.

Kjøper engasjerte takstmann A. som oppga følgende i sin rapport:

Det er tydelige fuktskader i undertak rundt luftpipe på øvre loft. På befaringsdagen var det en direkte lekkasje i undertaket. Undertaket er av sponplater. Dette har gått i oppløsning og er lett synlig for en fagmann dersom man kikker opp på loftet.

Alle 4 ovenstående bilder viser område der det har vært og er lekkasje. Bilder viser tydelige fuktskjolder i undertak og deformasjon av undertaket pga av fuktigheten.

Årsak til avviket - Varighet av avviket.

Årsaken er utetthet i tekking og beslag rundt luftpipe. Ut fra skadebilde har lekkasjen som har forårsaket skaden pågått en stund/antar flere år. Det antas at det har begynt med at det har trukket inn litt vann i begynnelsen, så har det økt på med vann etter hvert.

Takstmann A. oppga estimerte utbedringskostnader på kr 25 125 inkl. mva.

Ifølge selskapet, har selger opplyst at hun ikke hadde opplevd vannlekkasje i sin eiertid, og heller ikke sett vannskader ellers i boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at lekkasjen hadde pågått i flere år, og var lett synlig. Selger måtte ha sett skadene i sin eiertid. I alle tilfeller burde selgers takstmann ha oppdaget forholdet ved sin befaring av boligen. Kjøper anførte at en opplysning om forholdet ville ha virket inn på avtalen, og viste bl.a. til FinKN-2014-420 og LB-2011-105198.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, samt kostnader til advokat og takstmann.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjent til forholdet. Videre påpekte selskapet at boligen var fra 1963 og at det ble gitt negative opplysninger i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at innvirkningsvilkåret iht. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd ikke var oppfylt, og viste bl.a. til boligens alder, opplysningene ved salget, og at kostnadene fremsto som relativt begrensede.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet fuktskader i undertaket rundt luftpipen på øvre loft. Selger har bestridt kjennskap til fuktskadene, og slike er heller ikke anmerket i tilstandsrapporten.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er klare holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene på loftet. Det er imidlertid klart at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten. Spørsmålet er følgelig om takstmannen "*måtte kjenne til*" fuktskadene på loftet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Av kjøpers takstrappreport fremgår at årsaken til fuktskadene skyldes utetthet i tekking og beslag rundt luftepipe. På befaringsdagen var det tydelige fuktskader og direkte lekkasje i undertaket. Videre fremgår at lekkasjen trolig har pågått i flere år. Kjøpers takstmann uttaler at skaden er lett synlig for en fagmann dersom man kikker opp på loftet.

På bakgrunn av tilstandsrapporten må det legges til grunn at takstmannen besiktiget loftet på befaringen. Av rapporten fremgår at det ikke ble observert noen åpenbare fuktmerker på lett synlige flater. Kjøpers takstrappreport påpeker at lekkasjen har pågått over tid og at den var lett synlig for en fagmann og taler i retning av at takstmannen "måtte kjenne til" fuktskaden. Imidlertid fremgår det at takstmannen hadde liten kontrollmulighet pga. lagrede gjenstander og ellers liten adkomst rundt om. Det fremstår således noe uklart hvor åpenbar skaden var på besiktigelsestidspunktet. På bakgrunn av takstmannens begrensede kontrollmulighet så kan det også stilles spørsmål om kjøper hadde grunn til å regne med å få ytterligere opplysninger om konstruksjonens tilstand.

Nemnda slutter seg til hovedtrekkene i det sekretariatet her fremholder, men finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger. Selv om det eventuelt foreligger en opplysningsmangel, kan ikke nemnda se at opplysningsmangelen er egnet til å virke inn på avtalen. Det vises til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

På bakgrunn av tilstandsrapporten må det legges til grunn at kjøper har fått risikopplysninger om høy alder. I rapporten er det opplyst at underliggende papp og lekter er byttet ut ca. 1990 og at takstein er fra opprinnelig byggeår. Kjøper måtte derfor påregne utbedring av taket. Kjøper har fått opplyst at takflatene er et utsatt punkt for fuktskade og at noe fuktrenn var observert i overgangene. Sekretariatet kan ikke se at kjøper har reagert på disse opplysningene ved å foreta videre undersøkelser av takets tilstand. Sekretariatet kan heller ikke se at utbedringskostnadene overstiger det kjøper måtte være forberedt på i form av alminnelige vedlikeholdskostnader.

Nemnda er enig i dette, og har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Kjøper har i klagen til nemnda blant annet påpekt at pipen samt takkonstruksjonen var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, men nemnda kan ikke se at dette kan tillegges avgjørende betydning i innvirkningsvurderingen. Hva gjelder takkonstruksjonen, fremgår det av tilstandsrapporten at takstmannen hadde "*liten kontrollmulighet da lagrede gjenstander og ellers liten adkomst rundt om*". Det heftet følgelig usikkerhet ved om takstmannens undersøkelser ville avdekke alle relevante forhold, også sett i lys av at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1 som er det laveste nivået. Kjøpers takstmann har videre beskrevet at fuktskaden er omkring luftepipen, og det er noe uklart for nemnda om pipen som er omtalt i tilstandsrapporten er den pipen som fuktskaden er knyttet til. Dette er imidlertid uansett ikke avgjørende slik denne saken ligger an.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).