

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-347

18.05.2020

Protector Forsikring ASA

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

Utett tak – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bamble kommune fra 1950 med et tilbygg fra omtrent 1990, ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper 1.12.17. Salget ble foretatt ved verge. Kjøper oppdaget i begynnelsen av februar 2019 skade ved synlig vanngjennomtrengning i tak ved inngangsdør i tilbygget fra 1990 med papptekking. Det var også fuktskader i stue. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdene. Videre anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at takstmannen ikke hadde utvist grov uaktsomhet og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader ca. kr 187 000.

Saksfremstilling

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

Eiendommen ligger i Bamble kommune og har en enebolig oppført ca. 1950 med et tilbygg fra ca. 1990.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av oppnevnt verge. Vergen har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospekt, rapport og offentlige opplysninger. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt.

I tilstandsrapporten datert 14.9.17 fremgikk det under rapportens forutsetninger at den var basert på undersøkelsesnivå 1, som var laveste nivå av 3. Om befaringsbegrensninger ble bl.a. nevnt:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)

- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringsnivå.

Taktekking hvor det var betongstein fra 1990-tallet ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, mens det for papptekkingen fra ca. 1990 ble gitt TG 2, og opplyst om følgende:

Papp taktekking fra 1990 på tak uten fall til takrenne over inngangsparti. TG 2

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt datert 24.11.17, og overtatt av kjøper 1.12.17.

Kjøper oppdaget i begynnelsen av februar 2019 synlig vanngjennomtrengning i tak ved inngangsdøren i tilbygget fra ca. 1990 med papptekking.

Kjøper innhentet skaderapport fra firma T. datert 25.3.19:

Som følge av utett flatt papptekket tak over stue, har dette ført til skader i tak og vegger i stue. Det antas med stor sikkerhet at forrige eier må ha visst om lekkasje i taket. Omfanget kan være større, da ikke hele konstruksjonen er åpnet.

Det antas med stor sikkerhet at forrige eier må ha visst om dette, da det er tydelige tegn til ombygging innvendig, samt at takpapp er reparert over skadet del av taket.

Det fremgikk videre av rapporten at dekket *"av papptekking er tilnærmet flatt, og stedvis motfall"*, at overgang *"fra beslag/takpapp er vurdert som ufagmessig"*, og at det etter takstmannens vurdering *"ser ut til at det har vært en skade på samme sted tidligere, men at den er utbedret"*.

Reparasjonskostnadene til bl.a. takplater og veggplater i stue, nytt undertak, deler av råteskadet sperretak, ny takpapp og nye beslag og renner, ble anslått til kr 179 906 inkl. mva. Kostnaden for rapporten var iht. faktura kr 7 223.

Kjøper opplyste at reparasjonskostnadene til sammen utgjorde kr 180 213, hvorav kr 15 000 var kjøpers egeninnsats.

Kjøper har i hovedsak anført at selgers opplysningsplikt var misligholdt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper fikk ikke noen opplysninger om tidligere skader eller at taket var lagt eller utbedret av ufaglærte personer. Tidligere eier måtte ha visst om tidligere vanninntrenging. Huset ble solgt av verge, men eiers datter var til stede under visningen og det var høy sannsynlighet for at problemene med taket også var velkjent for eiers familie. Videre anførte kjøper at selgers takstmann skulle ha oppdaget forholdet. Opplysningene i tilstandsrapporten og TG 2 ga ikke riktig uttrykk for risikoen, slik at takstmannen skulle ha utdypet dette nærmere og gitt TG 3. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, ettersom skadeomfang og kostnader langt oversteg det kjøper hadde grunn til å forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 179 906, samt erstatning for takstutgifter på kr 7 223, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og anført at boligen ikke har en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at salget ble gjennomført ved verge, som ikke hadde kjennskap til boligen, og at kjøper var innforstått med dette. Selgers takstmann hadde gitt negative opplysninger om taket, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at verken selger, selgers verge eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om boligen, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 finner nemnda det klart at det ikke foreligger opplysningssvikt fra vergens side. Nemnda slutter seg her til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

For så vidt gjelder spørsmålet om takstmannsansvar etter reglene om identifikasjon med selger etter samme bestemmelse, kan nemnda ikke se at takstmannen begikk noen feil ved å gi taket TG 2 i stedet for TG 3 i tilstandsrapporten. Som sekretariatet også har vist til, er det ikke

holdepunkter for at det forelå funksjonssvikt eller andre omstendigheter som kvalifiserer for TG 3 på befaringstidspunktet. Befaringen fant sted i september 2017, mens vanninntrengingen i taket ble oppdaget i begynnelsen av februar 2019. Nemnda kan heller ikke se at takstmannen har forsømt sin undersøkelsesplikt ved at taket skulle være inspisert grundigere. Det fremgår tydelig av rapportens forutsetninger at den er basert på undersøkelsesnivå 1, dvs. laveste nivå. Dette innebærer bl.a. at det *"Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep"* og at *"Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen"*. Endelig vises det til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at dokumentene i saken alene gjør det utfordrende å foreta en fullstendig uaktsomhetsvurdering. Samlet sett finner nemnda derfor ikke at det er grunnlag for mangel etter reglene om takstmannsansvar.

Med hensyn til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. er nemnda enig med sekretariatet at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Utbedringskostnadene er i grenseland for det kvantitative elementet, og sett hen til at boligen ble solgt via verge, taktekingen ble gitt TG 2 og den konkrete opplysningen om manglende fall, kan det kvalitative elementet vanskelig anses oppfylt. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).