

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-660

16.9.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

27 år gammel bolig – taklekkasje – takstansvar? – TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 3 075 000, og overtatt av kjøper 8.12.17. I tilstandsrapporten ble taktekkingen gitt tilstandsgrad (TG) 2 etter en visuell vurdering fra bakkenivå. Det ble også opplyst om at "*Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10-40 år*". I egenerklæringen hadde selger svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak. Ved visning av boligen oppdaget kjøper vannsøl på veggen i det ene soverommet. Selger forklarte at dette skyldtes søl fra en fest. Kjøper reklamerte over maur den 1.7.19 og i e-post av 19.8.19 ble det henvist til tidligere kontakt vedrørende taklekkasje. I skaderapport fra august 2019 ble det konkludert med at skaden skyldtes at takstein ikke lå oppunder mønestein. Det kom også fram at kjøper hadde opplyst at hun hadde hatt tilsvarende skade i november 2018, hvor det ble konkludert med utetthet ved pipebeslag. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred dette, og anførte også at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 348 738 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1990.

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

Flott og innholdsrik enebolig

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende under "*Konklusjon tilstand*":

Enebolig som er bygget rundt 1990 og er tilbygget men inngangspartiet rundt 2012. Det er gjort vesentlige oppgraderinger på 2000 tallet. Det kan nevnes bad, wc, vaskerom, kjøkken, innvendige overflater, peisovn, bereder, noen dører, tre glasser og uteplass. Det meste er satt bort til fagmenn. Noe arbeider er utført på dugnad. Frittliggende og tilbygget enkel bod er ikke vurdert.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Det bør bemerkes forhold vedrørende takkonstruksjon på opprinnelig del. Foruten enkelte avvik og bemerkninger gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er i 2017 gjort en del utbedringer grunnet problemer med stokkmaur. Dette gjelder badet yttervegg og i dusjhjørne. Sanering av skadedyr er utført av (A.).

Videre ble det opplyst om følgende vedrørende takkonstruksjon og taktekking:

Takkonstruksjon – Enebolig

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.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Sperretak med saltaksform. Adkomst til loft via luke i taket på tilbygget. Det er adkomst til kott via luker i knevegger på opprinnelig del.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Arbeider med isolering takverket er ufagmessig utført og det er ikke lagt dampsperre. Det er på enkelte kontrollerbare områder ikke registrert tegn til skader. Takverket er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Tg 1 på nytt takverk hvor det ikke er registrert noen skader.

TG: 2

Taktekking – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Forenklet undertak som er tekket med dobbeltkrum takstein fra byggeåret. Rupanel og takstein på tilbygg er fra 2012. Taktekkingen er visuelt vurdert fra bakkenivå.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10-40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til lekkasjer i kott eller på loftet. Taktekkingen vurderes å ha normal tilstand i forhold til alder og værpåvirkninger. Tg 1 på ny tekking på tilbygget.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2004. På spørsmål i pkt. 8 om kjennskap til *"sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)"*, hadde selger krysset av både *"Nei"* og *"Ja"*, med følgende beskrivelse:

Hatt maur i forbindelse med råte på bad – se tilleggskommentar.

På spørsmål om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, hadde selger krysset av *"Nei"*. På spørsmål om det var utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, hadde selger krysset av *"Nei"*.

Under punktet *"TILLEGGSKOMMENTAR"* hadde selger opplyst om følgende:

Pkt. 8. Bad er totalt oppusset, kledning på vegg utenfor bad er byttet. (A.) har sanert og gått over. Alt er utbedret.

Ved visning av boligen skal kjøper ha oppdaget vannsøl på veggen i det ene soverommet. Kjøper skal ha spurt om dette kunne være lekkasje fra taket, hvorefter selger skal ha svart at det hadde vært fest og blitt sølt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 075 000 ved kjøpekontrakt datert 29.11.17, og overtatt av kjøper den 8.12.17.

Den 1.7.19 fremsatte kjøper reklamasjon over maur på telefon til selskapet. I e-post av 19.8.19 sendte kjøper e-post til selskapet hvor det ble henvist til tidligere kontakt vedrørende taklekkasje.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap rekvirerte R. AS for vurdering av taklekkasjen. Følgende hitsettes fra rapport datert 16.8.19:

Skadedato: 20.07.19

(...)

(Kjøper) opplyser at hun hadde tilsvarende skade tilbake i november 2018. (P.) var da å besiktiget, konkluderte med utetthet ved pipebeslag, uten at de fysisk var oppå taket og inspiserte.

(...)

Installasjon: I. Vanninnt. utenfra over grunn

Kilde: I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak: C. Håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Utett tak

Bakenforliggende årsak:

Takstein ligger ikke oppunder mønestein, dette gjort at når det regner renner vannet ned på lekter og undertak(sutak) over tid har dette gjort at undertak ikke lenger holder tett, og vannet trenger videre inn i konstruksjonen.

Regressopplysninger

Nei

Ikke aktuelt grunnet alder, da dette trolig er en håndverksfeil fra byggeår 1990.

Men dette burde vært avdekket i takstrapport/prospekt, når ft kjøpte huset i 2017, da dette er en helt innlysende feil.

Skadeomfang

Ingen innvendige følgeskader, da vannet har rent rett igjennom og tørket opp naturlig.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra G. AS på kr 348 738. Tilbudet inkluderte riving av eksisterende stein, sløyfer, lekter og vindskier, riving av eksisterende taktro, gjenoppbygging og diverse blikkenslagerarbeider.

I e-post av 21.7.19 ga selger følgende svar på spørsmål fra selskapet:

1. Er forholdet det reklameres på kjent for deg som har solgt boligen?

"Nei, dette var ikke kjent for meg da boligen ble solgt."

2. Er det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det kravet kjøper har innsendt, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?

"Det er ikke gitt opplysninger skriftlig eller muntlig, da det ikke var lekkasje da jeg bodde der."

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?

"Det er ikke gjort utbedringer på tak etter at jeg overtok huset i 2004."

Kjøper har vært i kontakt med eieren av nabohuset. Det er fremlagt skjermbilde av e-post fra naboen med følgende innhold:

Ref samtale om taklekkasje.

Jeg fant fakturaen til de som fikset taket hos oss.

Det ble gjort i juni 2015 av et firma som heter (T.V.).

Vedkommende som ledet arbeidet forklarte at det var gjort feil i leggingen av taket som førte til lekkasjen.

Han kunne også se at det var feil på huset ved siden av (...).

Dette nevnte jeg for (selger) en eller annen gang etter 11.6.15.

Selger har videre forklart følgende i e-post av 13.10.19:

Jeg har ikke blitt informert om skade på taket. Ingen har vært på mitt tak, så vidt jeg vet. At min nabo har vært der, er uten min viten. Hva nabo har hatt av feil hos seg, kan ikke jeg huske.

I de årene jeg har bodd der, har det aldri vært lekkasje. At det var søl på veggen stemmer, min sønn hadde hatt fest, jeg gikk ut i fra at det var søl fra ungdommer - siden jeg ikke hadde sett det før.

Jeg har ikke unnlatt noe informasjon til takstmann eller megler. Jeg oppga det jeg visste. Jeg ville aldri unnlatt slik informasjon.

Kjøper oppdaget senere flere vannlekkasjer på vaskerommet i boligen.

Kjøper fremla skaderapport fra T. Eiendom datert 1.9.20 hvor det ble konkludert med at skadeårsaken var feillegging av takstein mot møne på takside mot nord-øst. Lekkasjen hadde trolig pågått siden byggeår. Det ble videre påpekt omfattende skader på undertak.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som en følge av taklekkasje. Kjøper har vist til at de spurte spesifikt om taklekkasje under visning grunnet vannmerker på vegg på samme sted som kjøper senere har opplevd lekkasje. Videre ble det vist til at naboboligen, som var bygget av samme firma, hadde taklekkasje for noen år siden, og at byggmester da oppdaget feil ved taket også på denne boligen. Dette skal ha blitt videreformidlet fra nabo til selger. Kjøper viste til at opplyst levetid fra 10-40 år, betyr at taket fint kunne holdt 10 år til om det ikke hadde vært byggefeil. Risikoopplysninger og TG 2 var gitt på bakgrunn av alder og ikke byggefeilen. Videre var loftet over den nyeste delen av taket fra 2012. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent og vist til at feilen først ble oppdaget i 2019, ikke i 2018.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 348 738.

Selskapet har avvist kravet og anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet viste til at reklamasjon for taklekkasjen først ble fremsatt den 1.7.19, mens det fremgikk av skaderapport at kjøper hadde tilsvarende skade i november 2018. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom bl.a. til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, eller at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om tidligere taklekkasje eller feil ved taket fra selgers side. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Tilsvarende gjelder spørsmålet om takstansvar etter avhl. § 3-7. Som sekretariatet har vist til i sin begrunnelse, var tilstandsrapporten basert på undersøkelsesnivå 1 og taktekingen kun vurdert "*visuelt fra bakkenivå*". Firma P. skal heller ikke ha avdekket feilen da de vurderte lekkasjeproblemet i 2018. Samlet sett er det derfor ikke bevismessig grunnlag for å konstatere uaktsomhet fra takstmannens side ved at taklekkasjen eller feilen ved taket ikke ble avdekket under utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat, og sekretariatets begrunnelse kan i det alt vesentlige tiltres. Nemnda er med andre ord enig i at det

aktuelle mangelsforholdet utgjør et avvik fra hva kjøper måtte forvente, men at avviket ikke kan anses som vesentlig. Nemnda legger – som sekretariatet – særlig vekt på risikoopplysningene som ble gitt om taktekkingen og takkonstruksjonen. 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Ettersom nemnda har kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, er det ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers krav er tapt grunnet for sen reklamasjon. Nemnda har for øvrig merket seg kjøpers e-post av 1.9.20 med vedlagte sakkyndige rapport, men finner ikke at den stiller saken i noe annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).