

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-661

16.9.2020

AmTrust Europe Limited

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

Eldre enebolig – flere forhold – lekkasje fra tak, mv.– selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Trondheim fra 1926 ble "solgt som den" for kr 18,5 mill., og overtatt av kjøper 23.5.17. Det ble i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 2 på taktekking, takkonstruksjon over loft og på renner og beslag. Det ble også opplyst om tekking med betongstein fra 1990-tallet. I egenerklæringen svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere forhold det ble reklamert over, blant annet lekkasje fra taket. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om taklekkasjen, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 744 449 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

1. Manglende beslag ved ytterdør
2. Skadet hushjørne
3. Dør til garasje/utebod som ikke lar seg lukke
4. Feil/mangler ved el-anlegg
5. Feil ved ventilasjonsanlegg
6. Feil ved varmepumpeanlegg
7. Utett takkonstruksjon

Boligen er en enebolig i Trondheim oppført i 1926.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende under "*Konklusjon tilstand*":

Boligen er oppført av normalt solide materialer og bærer preg av jevnlig godt vedlikehold. Det er blant annet foretatt oppgradering av store deler av vann-/avløpsrør, el-anlegg, våtrom og kjøkken i 1. etasje, hovedbad i 2. etasje samt drenering og innvendig etterisolering i store deler av 1. og 2. etasje. Det ble på befaringsdagen ikke observert tilstander som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt periodisk vedlikehold. Flere av anbefalte tiltak i rapporten kan utføres over tid.

Det hitettes videre fra rapportens punkt om "*Eiendomsopplysninger*":

Byggemåte/standard:

Enebolig med utleie er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, betongstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og to-lags isolerglass.

Tilleggsopplysninger:

Fritt liggende carport med tilbygget bod og garasje. Det er i tillegg etablert en sykkelparkering i forbindelse med garasje/carport. Carport er oppført på søyler og betongfundament er ført i bakken. Bod og garasje har støpt betongdekke. Konstruksjon over betongdekket i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Carport har flatt tak tekket med papptekking, garasje og bod har saltak. Carport, garasje og bod synes å være i bra stand. Det gjøres oppmerksom på noe gjenstående arbeider i garasjedel. Garasje med bod er ca 25 kvm.

Utvendig frittstående bod (tidligere dobbeltgarasje) i enkel utførelse med støpt plate på mark, konstruksjon over plate i bindingsverk. Utvendig tak har valmtaksform tekket med betongtakstein. Boden er på ca 34 kvm og vurderes til å være i bra stand.

Tilstandsrapportens punkt "Veggkonstruksjon og utvendige fasader" ble gitt TG 2:

Utvendige fasader består av stående trekledning fra respektive byggeår. Her opplyses det av selger at det er foretatt en innvendig etterisolering av yttervegg, dette skal være de rommene som er oppgradert i 2010/2011.

(...)

Ved visuell besiktigelse utvendig fra bakkenivå registreres det noen fuktmerker og begynnende råteskader i raftkasse i front av boligen. Det registreres også noe malingsavskalling på utvendig kledning flere steder. En utvidet kontroll i områder med fukt og råteskader samt ved avskalling av maling anbefales og samtidig anbefales det å foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Utover dette vurderes boligens ytterkledning å være i bra stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at veggkonstruksjonen for øvrig ikke er vurdert, og det ikke ble foretatt åpninger.

TG 2 pga alder.

Tilstandsrapportens punkt "Takkonstruksjon" ble gitt TG 1:

Takkonstruksjonen over trimrom og kontor i 1. etasje er en lukket konstruksjon, slike konstruksjoner forutsetter en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på bruk av dampsperre i himling og ventilering av konstruksjon. Ved en visuell besiktigelse utvendig registreres det ventiler på takkonstruksjonen, slik at en ventilering av konstruksjonen synes å være ivarettatt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad

Ved en visuell besiktigelse av innvendige overflater i trimrom og kontor ble det ikke registrert noen tegn til fukt eller kondensproblemer på befaringsdagen, og med bakgrunn i dette vurderes takkonstruksjonen å fungere som tiltenkt. Jevnlig tilsyn anbefales.

Påfølgende punkt i tilstandsrapporten, "Takkonstruksjoner", ble gitt TG 2:

Adkomst til loft er via trapp i 2. etasje. Loftet er et råloft som luftes via konstruksjonsutettheter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad

Ved en visuell besiktigelse på loftet ble det ikke registrert tegn til fukt eller kondensproblemer på befaringsdagen, og med bakgrunn i dette vurderes takkonstruksjonen til å være i bra stand.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på noe spor/avføring etter gangere ute ved raft på loft. Selger opplyser at det for ca 4-5 år siden ble registrert gnagere i boligen, da det ble satt ut åte og gnagerproblemet skal være opphørt-

TG 2 pga alder.

Fra tilstandsrapportens punkt "Taktekking" (TG 2) hitsettes:

Utvendig tak har valmtaksform og tekket med betongstein fra 1990-tallet, og ble utført av tidligere eier.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert skadde eller manglende stein på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette samt at det ikke ble registrert aktive lekkasjer på loft på befaringsdagen vurderes utvendig takteking å fungere som tiltenkt.

TG 2 pga alder.

Fra rapportens punkt om renner, nedløp og beslag (TG 2) hitsettes:

Renner og nedløp er oppført i kobber som er overmalt, disse er trolig fra byggeår.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

På befaringsdagen ble det ikke observert noen synlige sprekker eller skader av betydning, men det gjøres oppmerksom på at renner og nedløp er av eldre dato og en oppgradering/utbedring her må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet i grunnen ikke er vurdert.

TG 2 pga alder.

Videre fremgikk følgende i tilstandsrapportens punkt om VVS-installasjoner:

VVS-installasjoner generelt

Selger opplyser at store deler av VVS-anlegget i boligen er oppgradert.

Det er også bergvarmepumpe som er tilknyttet radiatorer og varmtvannsberedere i boligen i 2010. Boligens radiatorer er fra byggeår og frem til 2011.

Tilstandsvurdering:

Rør og avløpsanlegget fungerte etter enkelt test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraver ble ikke søkt påvist.

Undertegnede har ikke spesiell kunnskap om slike anlegg, for vedlikehold og drift av anlegget anbefales kontakt med selger.

TG ikke vurdert.

Luftbehandling, generelt

Det er etablert balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje med avtrekk fra våtrom og tilluft i respektive oppholdsrom. Ventilasjonsaggregat på loft.

Kjøkken i kjeller har mekanisk avtrekk over stekesonen, naturlig avtrekk på baderom.

Tilstandsvurdering:

Med utgangspunkt i det etablerte balanserte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

Avtrekk fra kjøkken i kjeller fungerte etter en enkel test og vurderes å fungere som tiltenkt. Det er svært viktig at ventilene holdes åpne for best mulig luftgjennomstrømning ved bruk av våtrommene.

TG 1

Alt av teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Bad kjeller:

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere vasking og tørking av klær, har større fuktproduksjon også ført til et økende behov for godt avtrekk/luftutskifting. Funksjonen ved naturlig ventilerings varierer, avhengig av blant annet værforholdene og antall etasjer i bygningen der ventilerings er ført opp over tak eller ut på vegg.

Ventilering av våtrom vil derfor ha en variabel effekt. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra våtrom i kjeller.

TG 2 pga manglende mekanisk avtrekk.

Det elektriske anlegget ble ikke vurdert i tilstandsrapporten. Det ble opplyst om følgende:

I hovedsak alt det elektriske anlegget i 1. og 2. etasje er oppgradert i perioden 2010/2011, el-anlegg i kjeller av ukjent alder.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2010.

Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak fasade"*.

Selger svarte *"Ja, kun av faglært"* på spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. Selger oppga firmanavn, og kommenterte: *"Bygging av ny carport med sykkelparkering"*.

Selger svarte *"Ja, kun av faglært"* på spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegg eller andre tekniske installasjoner. Selger oppga firmanavn, og kommenterte:

Installasjon av grunnvarmeanlegg ca 2010/11 med 2 hull ned i bakken på ca 200 meter som gir varme til v.v.tank og radiatorer. Ellers mye nytt el.opplegg i huset ifmb stor oppussing i ca 2010/11.

Selger svarte *"ja"* på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og oppga at alt el-arbeid var utført av fagpersonell. Selger svarte *"ja"* på spørsmål om det var utført kontroll av el-anlegget.

Selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført *"arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer"*.

På spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser svarte selger *"ja"*, og oppga:

Eier av naboeiendommen (..) har klaget på takutstikket over nybygget sykkelparkering og i verste fall må taket over sykkelparkering kuttes inn med ca. 1 meter.

Selger svarte *"ja"* på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest, og oppga carport/sykkelparkering.

Kjøper ga et bud på kr 18 400 000 den 10.3.17 kl. 10.51, med følgende forbehold:

Takrenner i front på huset justeres/fikses og avflasset maling i området rundt takrennen males opp igjen i begge hjørnene ved takfremstikket i front av huset som nevnt på visning. Det skal også skiftes bord/panel evt annet dersom det er råte pga vannbelastningen. Dette må gjøres når det er optimalt vær og bekostes av selger og utføres innen sommer 2017. Gulvet på kjøkken i sokkel må tørkes og utbedres av selger før overtagelse, mtp vannuhell som skjedde etter visning.

Ifølge budjournalen ble dette budet avvist av selger, som fremsatte et motbud på kr 18 500 000 der det under forbehold var angitt *"Ingen"*. Motbudet ble akseptert den 14.3.17 kl. 11.56 av kjøper.

Kjøper har fremlagt en skjermkopi av en SMS der motbudet aksepteres. Her var det i tillegg skrevet bl.a. *"Videre skal det frembringes kvittering for at tak (som tidl nevnt) er ordnet, på kontraktsmøte"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 18,5 millioner ved kjøpekontrakt datert 30.3.17 og overtatt av kjøper 23.5.17.

Fra kjøpekontraktens punkt 10 om *"Spesielle forhold"* fremgikk:

- Alt av hvitevarer i sokkel medfølger, samt møbler o.l.
- Alle lamper som er fastmontert og de som henger i tak medfølger
- Mesteparter av reoler i garasje medfølger
- Leieboere skal være løst fra sine kontrakter pr 01.07, med mindre partene blir enige om en annen dato,
- Takrenner i front er justert slik at ikke vann kommer over kanten ved kraftig nedbør.

Kjøper oppdaget etter overtakelse flere forhold det ble reklamert over.

I uttalelse fra A. Bygg AS av 18.8.17 fremgikk:

Ble kontaktet av deg angående skifte av hulkillist over inngangsparti mot hagen. Da denne skulle monteres, viste det seg at bakenfor og ovenfor liggende materiale også var råtne. Disse er nå skiftet ut med nye.

For å finne årsaken til vanninntrenging ble takstein og deler av gradrenne demontert. Nederste del av gradrenne var lagt med omlegg feil vei, slik at vannet rant ned på taktroet. Deler av taktro og steinlekter er skiftet og gradrenne midlertidig dekket av papp. Taket og gradrenne må kontrolleres og utbedres. Det bør også kontrolleres om vannet eventuelt har tatt veien til andre deler av vegg og tak.

Takrenne på begge sider av inngangsparti var "forsøkt" reparert. Utbedringen var svært amatørmessig utført og vedkommende må ha vært klar over at taket ikke var tett.

Takrenne på venstre side av hageinngang er forsøkt hevet da denne har motfall. Det ble ikke godt nok og takrennen må derfor utbedres på en bedre måte.

Vår mening er at hele taket og renner bør utbedres. Tilstanden kan dokumenteres med bilder.

Kjøper har lagt frem tilbud fra N. AS av 30.5.18. Det foreligger to separate tilbud med samme dato. Det ene omfattet legging av betongstein for kr 494 718 inkl. mva. Det andre tilbudet gjaldt legging av skiferstein for kr 814 668.

Kjøper har videre lagt frem rapport fra A. Bygg AS av 18.9.17 knyttet til skade på hjørne. Tilbud om reparasjon av 15.12.17 ble også lagt frem.

Når det gjaldt ventilasjonsanlegget har kjøper lagt frem uttalelse fra daglig leder S. i e-post av 23.9.17.

I e-post av 2.10.17 uttalte H. seg om varmepumpeanlegget, og det ble gitt tilbud om utbedring for kr 12 818 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem skaderapport av 30.10.17 utarbeidet av takstmann K.:

Sak 2: Feil ved takrenner og takteking

(...)

Konklusjon:

Avskalling av maling og råteskader i raftekasser er som følge av beslag og utette takrenner. Etter min vurdering er dette i samsvar med opplysninger gitt i bsr.

Skader under takstein i tilknytning til gradrenner på begge sider av takopplettet skyldes at vann har trengt inn under taktekingen som i prinsippet skal beskytte treverket.

Skadene er påviselig på oversiden av underlagspappen og det er ikke påvist eller avdekket skader inne på kaldloftet. Det ble opplyst av L. at en del av den nederste takroa ble skiftet ut på venstre side av takopplettet pga. av råtskader.

TG 2 er satt pga alder på takkonstruksjon, takteking og takrenner. Tg 2 angir middels til kraftige symptomer og indikerer at det er forventbart med tiltaksbehov.

Takstein fremstår med påviselige alderstegn og slitasje med til dels utbredt mosegroing. Det kan ikke utelukkes at lokale utbedringer på hver side av takopplettet med utskifting av råteskadet taktro, undertakspapp og lekter samt gradrenner er mulig, men det vil neppe være av langvarig varighet.

Hensyntatt den utførelse som er avdekt samt råteskader og ikke minst opplysninger gitt i bsr, så er det heller å anbefale utskifting av komplett takteking med takstein, lekter og undertakspapp. Likeså må takrenner og beslag skiftes samtidig.

(...)

Gjengs pris i markedet for utskifting av slike tak og med denne type kobberbeslag, ligger på ca kr 2 000/m². Ganger med 180 m², så blir totalkostnadene på ca kr 360 000 inkl. mva.

Sak 3: Dør fra 2010 mangler beslag i nedkant, har medført fuktskader

(...)

Min vurdering

Det bekreftes at det mangler beslag under terskelen på utsiden av døra. Døra er satt ned på underlaget med bruk av trekiler, og det mangler tetting av åpningen/glipen mellom underlaget og terskelen til døra. Her er det åpent inn i rommet.

Ved kartlegging av fukt på gulvet foran døra, ble det ikke avdekt fuktindikasjoner på innestengt fukt under gulvbelegget.

Ingen synlige fuktskader i gulvbelegget ble observert på befaringsdagen.

(...)

Utbedringskostnad for tiltak som nevnt over ansettes til maks kr 5 000 inkl. mva. (...)

A. Bygg AS ga tilbud den 15.12.17 på kr 875 inkl. mva. for beslag under ytterdør, med spørsmål om isolasjon i tillegg.

Kjøper har også lagt frem rapport av 26.10.18 utarbeidet av takstmann G. vedrørende dør til garasje som ikke lot seg åpne. Ny rapport fra takstmann G. angående samme dør ble utarbeidet 8.4.19. Kostnadene for løfting og isolering ble anslått til kr 20 000 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem pristilbud for elektriske installasjoner fra E. av 22.2.19.

Kjøper har videre fremlagt uttalelse fra nabo i e-post av 17.9.17. Det hitsettes fra denne:

Hei. Jeg bekrefter at min forrige nabo (..) fortalte meg i fjor at de hadde en lekkasje på taket, så de måtte skifte det. Han hadde da fått tak i en del brukt takstein som de lagret i gården.

Ifølge selskapet har selger forklart at forholdet rundt utett takkonstruksjon, herunder overslag av vann i takrenne som hadde medført rust og fuktskader, var kjent for kjøper. Dette var understøttet av budjournalen. Selger gikk ikke med på utbedringsforbeholdet til kjøper, og kjøper kunne således ikke forvente utbedringer. Videre forklarte selger at taksteinen på tomten var noe han overtok billig etter sin søster og hadde ligget på tomten i et par år, og videre at det ikke var avklart om taksteinene eventuelt skulle brukes på eiendommen når den ble solgt.

Kjøper la frem en ny uttalelse fra nabo, som ble bestridt av selger.

Kjøper fremla videre en uttalelse fra Byantikvaren for å underbygge at selger var klar over at det var en lekkasje fra taket. Kjøper fremla pristilbud for utbedring av takteking fra N. AS datert 17.6.20 på kr 667 956 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om takkonstruksjonen og taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viser også til at tilstanden til taket burde vært avdekket av takstmann. Det ble også anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, og at både det kvalitative og kvantitative vesentlighetskriteriet var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, i tillegg til kostnader for takstrapper og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet mente også at det var reklamert for sent når det gjaldt dør til garasje/utebod som ikke lot seg lukke.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at selger eller takstmannen hadde gitt uriktige opplysninger, eller holdt tilbake opplysninger om lekkasjer og problemer med taket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre etter en konkret helhetsvurdering til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Dette er nemnda enig i og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. For så vidt gjelder fremlagte uttalelser fra nabo og byantikvar, vises det til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at man vanskelig kan gå inn i noen troverdighetsvurdering der påstand står mot påstand om kjennskap til det aktuelle mangelsforhold.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstansvar. Nemnda viser her særlig til at tilstandsrapporten er basert på en tydelig forutsetning om at taket kun observeres fra bakkenivå, samt at skadeforholdet først ble avdekket etter et konkret inngrep i takkonstruksjonen. Det kan vanskelig ses å foreligge slik uaktsomhet fra takstmannens side at reglene om takstmannsansvar er aktuelle.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger, og slutter seg også her til sekretariatets begrunnelse. Slik saken ligger an, er det for nemnda derfor ikke påkrevd å ta stilling til innvirkningsspørsmålet.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat. For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, er nemnda enig i at dette som et utgangpunkt ikke kan anses oppfylt i lys av utbedringskostnadenes størrelse. Med hensyn til det kvalitative elementet, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at heller ikke dette kan anses oppfylt i lys av risikopplysningene som ble gitt i tilstandsrapport og salgsoppgave, kombinert med den kjennskap til takets svakhet som kjøper tydeliggjorde gjennom sin innledende budgivning med forbehold på nettopp dette punktet. 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 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 Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).