

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-701

30.9.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om ny takteking fra 2017 – TG 0 – oppgraderingsbehov – avhl. § 3-8.

En enebolig i Grong kommune oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 540 000, og overtatt av kjøper den 15.1.18. Ved salget ble det opplyst om ny takteking på tilbygget fra 2017, som ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 0. Det ble for øvrig opplyst at det tidligere hadde vært lekkasje grunnet skade på tekkingen, og at dette kunne ha medført skjulte skader. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2. Boligen for øvrig ble markedsført som eldre med oppgraderingsbehov. I forbindelse med oppussing av et soverom våren 2019 ble det avdekket råteskader i takkonstruksjonen. I den forbindelse ble kjøper gjort oppmerksom på en regning fra taktekingen i 2017, hvor det fremgikk at utbedringskostnadene for taktekingen var kr 5 377. I kontakt med utførende taktekker opplyste taktekker at han hadde blitt engasjert for en "*midlertidig reparasjon*" og utført en "*nødløsning*". Kjøper anførte at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om ny takteking ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at det var lagt ny takteking i selgers eiertid, og at kjøper ikke hadde forventning om at takkonstruksjonen var åpnet og undersøkt i den forbindelse. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 119 330 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om nytt tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Grong kommune ble oppført i 1949.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

Takstmannens konklusjon:

Boligen opprinnelig av eldre dato med fire innredet etasjer og derfor mye å vurdere med varierende materialer og delvis usikker alder.

- Tekking av asfaltapp på takterrasse nytt 2017.

Ellers det meste av eldre dato når det gjelder overflater, kjøkken og våtrom med videre oppgraderingsbehov.

Byggemåte

Bebyggelse som bolig på to etasjer over kjeller med innredet loft bygd i 1949 på grunnmur av betong, påbygd noe i senere tid.

Tilsvarende opplysninger var gjentatt i tilstandsrapporten som ble innhentet i forbindelse med salget. Videre ble det opplyst følgende om takkonstruksjonen over tilbygget:

Tak over inngangsparti som omtrent flat konstruksjon med terrasse over. Utsatt konstruksjon hvor det har vært lekkasjer grunnet skade på tekking. Ingen kjennskap til hvor lenge det har pågått før det ble tettet og om det har medført skjulte skader.

Fra undersiden ikke registrert tegn til noe galt.

TG 2

Om taktekkingen ble det videre opplyst følgende:

Beskrivelse:

Taktekking av metallplater på opprinnelige deler skjult under snø, men opplyses å kan være ca. 20-25 år.

Papptak på tilbygg fra 2017 under treplatter.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 – 50 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 – 35 år.

Tilstandsvurdering:

Metallplater skjult under snø, men ikke unormalt om tekking med slik alder kan være med noen rustdannelser hovedsakelig nederst på plater, men kan ennå trolig holde noen år.

TG 2

Nytt papptak skal normalt holde i lang tid såfremt den ikke blir påført fysiske skader.

TG 0

Om takterrassen over tilbygget fremgikk det videre:

Takterrasse

Terrassedekke forventes å være i god stand, men det bemerkes at rekkverk er for lavt og av eldre dato og virker også å være ustabilt. Om tidligere lekkasje har medført skader vites ikke.

TG 2

Ulv.trapp uten noe vesentlig å bemerke bortsett fra skjevhet på trinn.

TG 1

Det ble også opplyst om at boligen hadde blitt anvendt til utleie.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at boligen ble solgt som dødsbo fra "J.H. 1995", og at selgerne O.H. og B.H. ikke hadde bodd i boligen de siste 12 mnd. Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/tak, og opplyste om følgende:

Nytt tak utbygg

Det ble opplyst at arbeidet var utført av "B.A.", og selger svarte "nei" på kjennskap til at arbeid som normalt bør utføres av faglærte (herunder tømrerarbeid) hadde blitt gjort av ufaglærte. For øvrig fremgikk det at O.H. tidligere selv hadde utført noe arbeid i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 540 000 ved kjøpekontrakt datert 29.11.17, og overtatt av kjøper den 15.1.18.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med oppussing av et soverom våren 2019 avdekket råteskader i undertaket på tilbygget. Kjøper kontaktet i den forbindelse sin boligforsikring, som innhentet skaderapport fra bygg- og skadefirma R. Fra rapporten hitsettes:

Yttertak byttet for 2 år siden, men skaden er av gamlere tid. (Kjøper) rev vegger og tak for å restaurere og oppdaget da skaden. Noe merker på papp bak tidligere panel, men usikkert på om dette kommer av utett yttertak eller kondens da yttervegger er svært dårlig isolert og mangler dampsperre. Rommet er svært kaldt på befaringstidspunkt.

Undertak er råttent, noen sperrer er delvis råttent. Himling i tak hadde noen fuktmerker under riving. Deler av yttervegg er berørt av att taket var utett for 2 år siden.

Det ble videre innhentet et notat fra takstmann Ø., hvor det fremgikk følgende:

I flg tilstandsrapport ble det lagt ny papptekking/takfolie på tilbygg/altan i 2017, og denne er i tilstandsrapporten gitt TG 0. (som nytt/ingen symptomer). Ved befaringen var konstruksjonen åpnet på innsiden inn til trekonstruksjoner, samt at utvendig papptekking var delvis synlig under pålagte tretremmer ved vegg og ved rekkverksstolper. Ny papptekking var enkelt tilpasset, uten tetting rundt rekkverksstolper, og den var heller ikke ført opp bak trekledning på yttervegg. Det vurderes derfor at denne ikke er utført tilfredsstillende for å sørge for å tjene sin funksjon. Det antas at ny tekking er lagt grunnet utettheter på eldre papptekking, og lekkasjer i konstruksjonen.

På underliggende bærekonstruksjoner ble det avdekket vesentlige råteskader, delvis med fullstendig oppsmuldet treverk både på tresperrer, og på deler av tilgjengelig yttervegg. Skader skyldes en kombinasjon av utett tekking, og kondensskader over tid som følge av feil oppbygging av konstruksjonen. Observerte skader er av eldre dato, og er av slik omfang at stor belastning på konstruksjonen kan medføre sammenbrudd. Registrerte skader og omfang vil normalt være vanskelig å avdekke uten åpning av konstruksjonen.

Avslutningsvis estimerte takstmann Ø. utbedringskostnadene til kr 45 000 inkl. mva., og det ble spesifisert at *"av innvendige arbeider er det kun tatt med isolering av konstruksjonen"*.

Det ble fremlagt en regning fra tekkingen i 2017 hvor det fremgikk at arbeidet bestod av følgende:

Rep. av tak.

Membran og arb.

Demontering av terrasse gulv over papptak og legging av nytt pluss rengjøring

Kostnadene utgjorde til sammen kr 5 377. Regningen var underskrevet av B.A., og oppstilte selger O.H. som kunde.

Kjøper innhentet en uttalelse fra utførende taktekker B.A., hvor det fremgikk følgende:

Vi ble kontaktet av huseier for en midlertidig reparasjon av skade på gammel papp på et forholdsvis flatt papp tak. Det ble kun lagt en membran over eksisterende tak. Det ble ikke skiftet noe av det gamle taket og heller ikke åpnet opp for sjekk. Slik vi ser det er det ingen tvil om at skader som er påvist etter lekkasje er av gammel dato og ikke forårsaket av utbedring og nødløsning som vi utførte

Ifølge selskapet forklarte selger at han i sin eiertid ikke hadde hatt problemer med det aktuelle taket eller råde.

Etter sekretariatets vurdering av kjøpers klage, innhentet kjøper en ytterligere vurdering fra takstmann Ø., på bakgrunn av avdekkede råteskader i konstruksjonen. Fra rapport datert 10.3.20 hitsettes:

Undertegnede er blitt kontaktet for å gi en ytterligere vurderinger av råteskader etter at innvendig kledning av vegger er fjernet, hvor ytterligere råteskader er avdekket.

Registreringer med vurderinger

Berørt område omfatter påbygg med overliggende altan.

Rapporten er basert på registreringer gjort ved befaring 05.06.2019 med ny befaring 10.03.2020, hvor konstruksjonen var ytterligere åpnet på innsiden, både i himling og på yttervegger.

Etter ny befaring hvor alle vegger var åpnet er det avdekket råteskader av slik omfang at påbygg i sin helhet må rives og føres opp på nytt. Gulvkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og dermed ikke vurdert og medtatt i kostnader.

Kostnader for utbedring er kalkulert til: kr 119 330 inklusive mva.

Vedlagt rapporten lå en reparasjonsbeskrivelse med kostnadskalkyle.

Kjøper har videre fremlagt følgende uttalelse fra takstmann Ø. datert 6.7.20:

Som jeg har beskrevet i revidert notat så er det med bakgrunn i registrerte skader lagt til grunn utbedring av hele konstruksjonen med vegger og tak.

Det kan sikker være praktisk mulig med kun ny tekking, men vurderer det som svært lite hensiktsmessig/fornuftig med tanke på de skader som er observert.

Selskapet har på sin side også vært i kontakt med takstmann Ø. etter sekretariatets vurdering. Fra korrespondanse mellom takstmann og selskapet hitsettes:

Selskapet:

Det vises til hyggelig samtale i dag. Bare for å oppsummere og forsikre om at jeg ikke har misforstått. Kr 119 330 inkl.mva som er kalkulert beløp i den siste rapporten er komplett for hele skaden. Hva angår kostnaden til reletart til kun re-tekking av taket er denne i skadekalkylen beregnet til kr 5 800 eks.mva. Slik saken foreligger er det ikke mulig å endelig tallfeste hvor gammel skaden er og hvor lenge den har fått utvikle seg. Det er imidlertid på det rene at det har foregått over flere år.

Takstmann Ø.:

Har sett gjennom siste kalkyle (mars 2020) som ble utarbeidet, og i denne har jeg kalkulert tekking til kr 6 720 eks mva. Mulig vi har endret prisbanken vår siden første kalkyle (kr 5 800).

Kalkulert sum omfatter kun tekking med folie og ingen utbedring av underlag. Prisen omfatter ikke riggkost. Skade har pågått over lang tid.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Taket over tilbygget hadde fått TG 0, og det var dermed ikke påregnelig med omfattende fuktskader. Taket var tekking i 2017 av faglært person. Det var videre direkte misvisende å skrive "*nytt tak*" når utbedringen kostet kr 5 377, og selger ifølge taktekker hadde bestilt en "*midlertidig reparasjon*" og taktekker hadde utført en "*nødløsning*".

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Vedrørende standardheving var innvendige arbeider holdt helt utenfor prisestimatet, og ved utbedringen fikk kjøper ikke annet enn en ny takteking.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke kjennskap til skader utover det som ble opplyst ved salget, og var i den tro at taktekingen var gjort forsvarlig. Det var klart at taket hadde blitt skiftet, men at arbeidet eventuelt hadde blitt gjort mangelfullt. Det var heller ikke grunnlag til å si at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, og det ble gitt risikoopplysninger om tilstanden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det var gitt uriktige og misvisende opplysninger om taktekingen, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt fra selgers side, viser nemnda til at det ved salget ble opplyst om "*tekking av asfaltapp på takterrasse nytt 2017*", "*papptak på tilbygg fra 2017 under treplatter*", og "*nytt tak utbygg*". I tilstandsrapporten ble det videre opplyst at "*nytt papptak skal normalt holde i lang tid såfremt den ikke blir påført fysiske skader*", og tekkingen ble gitt TG 0. Nemnda mener at opplysningene tilsa at kjøper kunne forvente ny takteking på tilbygget fra 2017. Slik saken er opplyst, finner nemnda det noe uklart hva slags arbeider som ble utført i 2017. Råteskadene som er avdekket tilsier likevel at slikt nytt papptak ikke ble lagt, og nemnda finner

derfor at det foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 første ledd. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret § 3-8 andre ledd er oppfylt.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 skal ta utgangspunkt i kostnaden ved å etablere ny takteking på tilbygget. Nemnda har funnet vurderingen vanskelig ut fra hva som er fremlagt av oppstillinger fra takstmann Ø. samt korrespondansen mellom partene og takstmann Ø. i etterkant av sekretariatets vurdering. Nemnda mener retekking av taket til kr 6 720 pluss mva., et beløp selskapet anfører er tilstrekkelig, fremstår som for lavt. Kjøper har krav på et nytt papptak på tilbygget som skal vare i lang tid, og nemnda er usikker på om takstmann Ø. sin uttalelse skal forstås slik at nevnte beløp er tilstrekkelig for å utføre dette. Nemnda finner heller ikke tilstrekkelig veiledning i takstmann Ø.s oppstilling over full utbedring av tak. Nemnda mener også det er vanskelig å utmåle et rent skjønnsmessig prisavslag i denne saken, og finner derfor å treffe en avgjørelse som kun konstaterer mangelsansvar – uten at et prisavslag fastsettes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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