

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-77

5.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved tak – fem-seks år gammelt tak omtalt som "nytt" – ufaglært? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Trondheim oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 4 525 000 ved kjøpekontrakt datert 11.02.15. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det hadde vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, opplyste selger "nytt tak, Isoterm" og at arbeidet var utført av "faglært snekker under oppsyn av undertegnede". Fire år etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt langs en list i boligen. Det ble deretter avdekket at arbeid rundt pipe/luftehatt/soilrør på boligens tak ikke var kvalitetsmessig utført. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Det ble anført at opplysningen "nytt tak" var uriktig, ettersom taket var lagt fem-seks år forut for salget. På bakgrunn av feilene ved taket og at selger ikke kunne fremlegge dokumentasjon på arbeidet, ble det videre anført at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om faglært arbeid. Selskapet avviste ansvar, og viste i hovedsak til at skadeårsaken ikke var tilstrekkelig dokumentert og at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at taket ikke var lagt av fagpersoner. Videre anførte selskapet at det ikke var gitt en uriktig opplysning om takets alder. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 27 575, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Trondheim oppført i 1981.

I forbindelse med salget ble det kun utarbeidet boligsalgsrapport og egenerklæringsskjema fra selger.

I boligsalgsrapporten ble det opplyst om følgende vedrørende tak og beslag:

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering TG: 1

Saltak av av sperrekonstruksjon der sperrene hviler på yttervegger og limtredrager i mønet. Lukket mønet takkonstruksjon, undertaket er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke påvist skjevheter/setninger i takkonstruksjonen ved besiktigelse fra innsiden av huset, og konstruksjonen vurderes å være i god stand.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering TG: 1

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takhatter og gjennomføringer er derfor ikke kontrollert utvendig. Ventilert yttertak, tekket med takplater med taksteinsimitasjon (Isola, Decra eller lignende). Det påvises ingen skade eller uregelmessigheter med gesimser eller vindskier.

Levetid

Forventet levetid på stålplater med plastbelegg: 10-45 år

Forventet levetid på aluminiumplater med plastbelegg: 40-60 år

Forventet levetid på vindskier og vannbord: 15-25 år

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering TG: 1

Utover normal slitasje påvises ingen skader på renner og nedløp.

Det samme gjelder takfotbeslag, rennekroker eller nedløpsklammer.

Renner og nedløp av metall.

Nedløpsrørene er påkoblet rør som går videre ned i bakken. Det forutsettes at disse er forbundet med dremseller overvannsledning i henhold til kommunens bestemmelser.

Levetid

Normal intervall for utskifting av takrenner og nedløp i aluminium eller plastbelagt stål: 25-30 år.

Normal levetid for luftekanaler og ventilasjonsbeslag: 20-40 år.

Normal levetid for snøfangerutstyr: 20-40 år.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til "*om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade*". På spørsmål om det var utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag svarte selger "*ja*", med kommentaren:

Nytt tak, Isoterm

På spørsmål om arbeidet var utført av faglærte, opplyste selger:

faglært snekker under oppsyn av undertegnede.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 525 000 ved kjøpekontrakt datert 11.2.15, og overtatt av kjøper den 31.7.15.

Ifølge kjøper ble det den 19.1.19 oppdaget fukt langs en list i boligen.

Blikkenslagermester L. ble rekvirert for å vurdere årsak og omfang. I e-post fra L. av 23.1.19 fremgikk:

Som jeg sa per telefon så er det ikke så rart at dere har lekkasje på taket Arbeidet som er utført rundt pipe/luftehatt/soilrør er ikke kvalitetsmessig utført Dette er langt unna det man skal forvente av en fagperson. Det har blitt forsøkt tettet rundt gjennomføringer på taket men aluflex eller lignende

Det er fremlagt pristilbud fra firma R. for utbedring av taket på totalt kr 24 375. Kjøper fremla faktura for faktiske utbedringskostnader på kr 27 575.

Selger ga følgende forklaring i e-post av 27.03.19:

Som nevnt tidligere ble taket utbedret av byggfirma noen år før huset/taket ble 30 år (ferdigstillet 1981). Ettersom taket ble lagt visstnok 2009 eller 2010, er nå taket (..) 10 år. I forbindelse med fraflytting ble mye papir og dokumenter kassert, da garanti etc. ikke gjaldt lenger. Vi tror dessverre det er lite å hente lenger i denne saken.

Videre oppga selger i e-post av 27.5.19:

Ettersom jeg forsto var kjøpet spent på takets beskaffenhet. Jeg ringte henne ei god stund før påske og orienterte om takarbeidet for ca. 10 år siden. Jeg fortalte at jeg hadde fått anbefalt dette firmaet, og at snekkeren var svært omhyggelig med arbeidet. Ettersom undertegnede hadde fått lignende tak lagt på min hytte rundt 2003, var jeg meget opptatt å få gode løsninger spesielt ved vindskier, raft og møne hvor det kunne være kritisk ved sterk vind. Jeg husker dette ble inispisert svært ofte. Ovennevnte orienterte jeg kjøper med, og hun slo seg til ro med denne redegjørelsen og lovtte å orientere Dere om dette. Stålplate-taket er jeg således sikker på det ikke finnes noe å utsette på, men det burde vært blick på nedre del pipe og lufte-ventil.

Til selskapet skal selger ha opplyst at de ikke var kjent med lekkasjer fra taket i deres eiertid, at pipen ikke hadde beslag da boligen ble solgt til kjøper, og at det var utført vanlig vedlikeholdsarbeid knyttet til pipen i deres eiertid.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om taket og arbeid utført på dette, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at taket ikke var "nytt" slik selger opplyste i egenerklæringsskjemaet, og at arbeidet på taket fremsto som om det var utført ved egeninnsats eller av en ufaglært.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 27 575, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke forelå noen opplysningssvikt. Det ble i hovedsak vist til at skadeårsaken ikke var tilstrekkelig dokumentert og at det ikke er tilstrekkelige holdepunkter for at taket ikke ble lagt av fagpersoner. Vedrørende opplysningen "nytt tak" ble det bl.a. vist til at opplysningen måtte leses i den konteksten den var gitt, jf. FinKN-2014-303.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det tvilsomt om opplysningen "nytt tak" kunne anses uriktig eller mangelfull. Sekretariatet fant at opplysningen uansett ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen. Videre fant sekretariatet at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at arbeidet var utført av ufaglærte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet forhold ved taket og at arbeidene på taket ikke er utført av faglærte.

Sekretariatet kom til at det verken var gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Selger har i egenerklæringsskjemaet gitt opplysningen "Nytt tak". Boligen ble solgt i 2015, og det har i etterkant av salget kommet frem at taket ble lagt i 2009/2010. Et tak som er fem-seks år, kan neppe karakteriseres som "nytt". Samtidig må opplysningen leses i den konteksten den ble gitt. Opplysningen ble gitt som svar på spørsmålet "Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?". Det er korrekt at det har vært utført arbeid på taket, og at det ble lagt "nytt tak". Etter vårt syn er verken spørsmålet stilt eller besvart på en måte som peker hen mot en tidsangivelse, svaret gir etter vår oppfatning kun en kort beskrivelse av hva slags arbeid som er gjort. Samtidig bemerker vi at det er uheldig at selger ikke har opplyst når taket ble lagt, og at opplysningen derfor kan fremstå misvisende. På bakgrunn av dette er det etter vårt syn mer nærliggende å vurdere opplysningen som mangelfull enn uriktig.

Det er videre vist til at taktekkingen og beslag ble gitt TG 1 i boligsalgsrapporten. Vi bemerker at TG 1 er nest beste tilstandsgrad, som gis på bygningsdeler hvor det kan være avdekket "svake symptomer". Etter vårt syn kunne dette gi kjøper en forventning om at taket fremsto å være i normal stand, uten synlig behov for utbedring. Opplysningen gir imidlertid ikke holdepunkter for å slutte at taket skulle være lagt de siste par årene, fremfor for 5-6 år siden. For øvrig bemerker vi at det fremgår av rapporten at taket er besiktiget fra bakkenivå, og at takhatter og gjennomføringer ikke er kontrollert utvendig.

Sekretariatet har uansett vanskelig for å se at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum eller § 3-8 andre ledd her er oppfylt. Det at taket var fem-seks år på salgstidspunktet, og ikke var lagt i løpet av de siste par årene, kan etter vårt syn neppe antas å ha virket inn på avtalen.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da det også er i samsvar med nemndas syn på saken.

Spørsmålet er etter dette om selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om at arbeidene på taket er utført av faglærte. Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at arbeidene på taket er utført av faglært snekker under oppsyn av selger.

Sekretariatet fremholdt følgende på dette punktet:

Etter vår vurdering er det i denne saken ikke tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at arbeidet fremstår som "klart ufagmessig". Det at arbeidet er kvalitetsmessig dårlig, kan neppe i seg selv være tilstrekkelig, også fagfolk kan gjøre feil, se til sammenligning FinKN-2017-634. Vi vil videre bemerke at (Blikkenslagermester L.) sin uttalelse ikke knytter seg til taket som sådan, men til en begrenset del av dette. Videre viser vi til at det på reklamasjonstidspunktet var ni-ti år siden arbeidet ble utført, og fire år siden boligen ble solgt. Vi har vanskelig for å se at det kan tillegges noen avgjørende betydning at selger ikke kan fremskaffe dokumentasjon på arbeidet i dette tilfellet. På denne bakgrunn er det etter vår vurdering ikke holdepunkter for å fastslå at det ble gitt en uriktig opplysning om faglært arbeid.

Nemnda er enig i dette. Etter en konkret vurdering har nemnda følgelig kommet til at det verken foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i den foreliggende saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones(selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Ingrid Kvålen (forbrukerrepresentant).

