

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-916

18.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

63 år gammel enebolig – fukt- og råteskader – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Stavanger oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 3 850 000, og overtatt av kjøper den 1.10.19. Ved salget ble takteking og takkonstruksjon i hovedsak vurdert til TG 2, og det ble bl.a. bemerket manglende ventilering og *"saltutslag på innside sutak/undertak som tyder på kondensering"*. Etter overtakelsen oppdaget kjøper store fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det oppsto uenighet mellom kjøpers fagkyndige og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget hvorvidt beskrivelsen av synlige forhold var korrekt, da saltutslaget viste seg å være sopp. Kjøper anførte at takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, samt at det samlede avviket uansett var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at beskrivelsene i tilstandsrapporten var korrekte basert på takstmannens besiktigelse. Sett i lys av boligens alder og risikoopplysningene ved salget var avviket heller ikke vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 437 740, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Stavanger oppført i 1956, ombygget/påbygget i 1964.

I prospektet ble boligen omtalt som en *"flott enebolig"*.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst om følgende:

En bolig med stort sett greit vedlikehold ute, enkelte bygningsdeler med behov for oppussing/utskifting.
Innvending med normalt vedlikehold.

(...)

Takkonstruksjon (TG 2)

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.

Beskrivelse

Saltak av takstoler/hanebjelker.

Vurdering

- Deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldloft, sett på innside synes ingen mangler-/svikelser.

- Kaldloftet opplevdes lite ventilert, ingen veggventiler i gavler eller raft/lufting mellom sperr. Saltutslag på innside sutak/undertak som tyder på kondensering på overflater.

Tiltak/konsekvens

Det etableres ventiler i gavler for bedre gjennomlufting av kaldloftet.

Taktekking (TG 2)

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

Beskrivelse

Eternittskifer på bolig, sinktekking på takoverbygg kjellerdør.

Vurdering

- Tekking fra byggeår, ligger pent uten synlige mangler-/skader sett fra bakkeplan.

- Noe mose på overflater

- Sinktekking på takoverbygg kjeller, antakelig fra byggeår. Synlig lekkasje fra tekking, det er fuktskader på finerplate (...) ved underkledning under. (TG 3)

Tiltak/konsekvens

Overflater vedlikeholdes etter behov.

Tekking på takoverbygg repareres/skiftes.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden byggeåret 1956. Selger opplyste om en lekkasje i 2016 ved utbygg som var utbedret av en navngitt byggmester.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 850 000 ved kjøpekontrakt datert 11.9.19, og overtatt av kjøper den 1.10.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i undertaket på kaldloftet.

Fra takstmann E. sin rapport av 12.11.19 hitsettes:

I forbindelse med oppussing av overflater på soverom i 2. etg. Registrerer kjøper fra kaldt kryploft at synlige sutaksbord av panel på kaldt loft stedvis er helt svarte, og at det er hvite utvekster på panelbord.

Påvist tømmer-sopp, muggsopp og råtesopp i sutak skyldes kondensering og jevnlig oppfukning av konstruksjon som følge av at luftespalte ut mot raft er tett. Dette har ført til råte i sutaksbord.

For å utbedre påvist skade må sutaksbord over sperr byttes ut. Man må derfor ta av taktekking, lekter og papp fra utside før sutaksbord byttes ut.

Sum totalt (...) kr 519 063.

Det ble fremlagt uttalelser fra takstmennene som viste en uenighet om hvorvidt det kunne forekomme "saltutslag" i undertaket av trevirke.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, samt at avviket fra kjøpers forventning til boligens stand var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 437 740, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Beløpet tilsvarte utbedringskostnadene fratrasket 30 %, takstkostnader, og advokatkostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det var gitt fullstendige opplysninger ved salget, og sett i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en gjennomgang av saken fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at takstmannens beskrivelser av synlige forhold nødvendigvis var uriktige, og

dermed forelå ingen opplysningsmangel, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av alder og de omfattende risikoopplysningene som ble gitt kunne sekretariatet heller ikke se at vesentlighetsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum da det etter overtakelsen er avdekket fukt- og råteskader i takkonstruksjonen på en enebolig oppført i 1956 med tilbygg fra 1964.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Det følger av rettspraksis at selgeren etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmannen som har utarbeidet rapport til bruk i salgsarbeidet. Dette betyr at vilkåret i avhl. § 3-7 vil være oppfylt dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene.

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om større skadeomfang enn det som ble beskrevet i tilstandsrapporten. Det bemerkes at kjøpers takstmann ved sin befarings heller ikke fant høyt fuktinnhold ved bruk av Protimeter i nærheten av utvektene i sutaket. Vilket "måtte" viser til at det må foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dette blir spørsmålet i det følgende.

Sekretariatet vil vise til at de forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå. Dette begrenser gjennomføringen av befarings til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep. Takstmannen ga imidlertid opplysninger om "saltutslag" i tilstandsrapporten, samt opplysninger om mangelfull lufting og kondensering. Taket var også fra byggeåret, og kjøper måtte dermed være forberedt på utbedringsbehov på kort sikt grunnet alder og påpekte risikomomenter. Takstmennene er imidlertid uenig om ordlyden "saltutslag" var korrekt på bakgrunn av hvite utvekster som kunne observeres ved undertaket, og om dette i det hele tatt kan forekomme på trevirke. Vi kan ikke legge den ene eller den andre uttalelsen til grunn siden vår saksbehandling er skriftlig, og vi ikke har anledning til å ettergå uttalelsene nærmere. Vi finner uansett ikke dette avgjørende, da takstmannen må anses å ha kommunisert en så betydelig risiko for skader at begrepsbruken ikke kan være avgjørende.

(...)

Sett i lys av det samlede opplysningsbildet som ble kommunisert ved salget finner vi det uansett høyst tvilsomt om det ville hatt betydning for kjøpsavtalen om ordlyden var "saltutslag" eller "sopp", jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig bemerke at dens saksbehandling er skriftlig og at nemnda ikke besitter særlig fagkompetanse om fukt- og råteskader, noe som tilsier at det er vanskelig for nemnda å ta endelig stilling til den faglige uenigheten som foreligger mellom takstmennene i denne saken. Men slik denne saken ligger an, får dette uansett ikke avgjørende betydning. Slik nemnda ser det, kan en ikke gå ut i fra at en eventuell uriktig eller ufullstendig opplysning om takkonstruksjonens beskaffenhet har virket inn på avtalen gitt de risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda samt i brev 1.12.20, men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda kan – i likhet med sekretariatet – heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Vi finner at utbedringskostnadene i seg selv må anses å ha underordnet betydning i denne saken. Det må imidlertid vektlegges at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger. Taktekingen ble opplyst å være fra byggeåret, og alderen tilsa at en fullstendig utskiftning måtte anses fullt ut påregnelig allerede på salgstidspunktet. Basert på alder måtte kjøper videre ta høyde for svikt og også skjulte fuktskader i

takkonstruksjonen. I tillegg fikk kjøper presentert helt konkrete opplysninger i tilstandsrapporten som viste til kondensering og fukt, og at årsaken var mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Vi vil bemerke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbehold de markante avvik fra forventbar stand, og vi kan ikke finne momenter som kan tale for at dette er tilfellet i denne saken.

Nemda slutter seg til dette. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet, har nemnda kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).