

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1096

22.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

33 år gammel bolig – feil ved tak – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 5,03 mill., og overtatt av kjøper den 8.7.19. Det ble opplyst ved salget at boligen var "*spesielt godt vedlikeholdt*". I tilstandsrapporten ble taket vurdert til TG 1, men det ble presisert at mer enn halvparten av takets brukstid var passert. Omtrent ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og viste bl.a. til at selger var kjent med forholdet, og at beskrivelsen av taket med TG 1 var uriktig. Uansett forelå det en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at forholdet kunne utbedres for et lavere beløp enn hva kjøper anførte. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 444 589, samt renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1986.

I prospektet ble det opplyst at boligen hadde "*gjennomgående god standard*" og var "*spesielt godt vedlikeholdt*".

I tilstandsrapporten ble takteking gitt tilstandsgrad (TG) 1:

Beskrivelse: Dobbelkrum betongstein fra byggeår som takteking. Takstein ble vasket og malt ca 2013.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige skader eller mangler. Normal alder og værslitasje. Tg er satt ut fra at mer enn 50 % av normal brukstid på takteking er passert.

Takkonstruksjonen ble også gitt TG 1, med følgende beskrivelse:

Beskrivelse: Prefabriert sperretak av tre med halvvalmer og oppløft. Adkomst til loft via nedfellbar trapp. Sutakplater som undertak. Det har vært mindre lekkasje ved pipe. Dette er mange år tilbake og har ikke medført skader. Ingen lekkasjer har vært registrert i ettertid

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke observert lekkasjer eller vesentlige skader på innvendige overflater. Innvendig luftespalter i skråtaket spaltes ved takfot. Loft og konstruksjoner er tilfredstillende luftet.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 1987. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter ved tak, og opplyste om en

tidligere lekkasje ved pipe, som var utbedret av et firma. Takstein var rengjort og impregnert i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 030 000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.19, og overtatt av kjøper den 8.7.19.

Den 1.11.20 oppdaget kjøper lekkasje fra taket. Kjøper reklamerte til selskapet den 4.11.20.

I skaderapport fra takstmann S. datert 5.11.20 fremgikk følgende:

(Kjøper) har oppdaget vannlekkasje gjennom yttertak på flere plasser, oppdaget først ved vanddrypp fra overkant vindu innvendig, Vinduet er i oppløft og er overbygget av yttertaket, så lekkasjen kommer fra yttertak. Det er også lekkasje flere plasser igjennom yttertak, langs nesten hele møne og sider på oppløft. Isolasjon på loft er delvis fuktig. Yttertak, undertak og beslag må skiftes snarest. Yttertaket er fra byggeår 1986, altså 34 år. Det ble utført takfornyning i 2014, vask, impregnering og maling. Mest sannsynlig har kommet fukt ned i yttervegger på flere plasser. Hovedårsak til lekkasjer igjennom yttertak er mest sannsynlig utette overganger på undertak, møne og beslag i forbindelse med oppløft. Yttertak bør skiftes før rep av følgeskader hær.

Takstmann J. anslo i rapport av 19.11.20 utbedringskostnader på kr 481 250 inkl. mva., pluss rigg og drift. Takstmann J. anbefalte at taket ble lagt om i sin helhet, og bemerket bl.a. at det var observert råteskader i taklekter/sløyfer, manglende overlapp mellom takstein og møne, samt fuktinntrenging fra yttertak.

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport av 4.2.21 fra firma B., hvor det fremgikk at det kunne foretas en lokal utbedring av taket til kr 115 000, alternativt ved en full omlegging i tråd med kjøpers estimat. Taket var ved befaringen dekket av snø, og ble ikke kontrollert fra oversiden. Fra rapportens konklusjon hitsettes:

Lekkasjer skyldes etter vår vurdering primært alder og slitasje. Dette i tillegg til enkelte svake detaljer som har medført unødvendig stor fuktbelastning på undertaket, herunder som følge av at mønestein ikke ligger over øverste taksteinrad samt at takvann fra valmer fører vann ut i et utsatt område (i randsone/ytterkant av takflate).

Basert på en helhetsvurdering med alder tatt i betraktning anbefales på generelt grunnlag at taket omtekkes i sin helhet. Ut fra egne undersøkelser ved takfot fremstår lekter/sløyfer imidlertid uten tegn til skader. Videre fremstår større deler av takflate uten tegn til skader fra underside. Det vil derfor isolert sett kunne la seg gjøre å utføre lokale utbedringstiltak. Det er derfor i forstående lagt til grunn to utbedringsalternativer, henholdsvis lokal utbedring og full omtekking.

Takstmann J. opprettholdt sin vurdering av utbedringskostnadene, og oppga følgende i e-post av 15.7.21:

Ihht. Vår befaring og tidligere rapport har vi dokumentert lekkasjer på flere områder på yttertak, samt råteskader på taksteinslekter samt manglende overlapp på takstein etc.

Sett opp mot nødvendig tiltak og opp mot kun eventuelt lokal utbedring anser vi dette ikke for mulig, sett opp mot omfang.

Vår tidligere vurdering/rapport er det observert/dokumentert for mye lekkasjer, råteskader og feil vedr. inndeling av takstein/møner, slik at lokal utbedring anses for oss ikke mulig og bli utbedret på en tilfredsstillende utførelse.

Ihht. Undertegnede driver i tillegg en byggmesterbedrift og god erfaring med slike takomlegg, vil antatt ingen byggmesterfirma ta på seg dette oppdrag med kun lokal utbedring, og samtidig bekrefte dette er en god og anbefalt løsning.

I tillegg vil det antas ikke gi en garanti på kun lokal utbedring mot ytterligere lekkasjer fra yttertak.

Det ble også innhentet et pristilbud på kr 444 588 inkl. mva. fra tømrer H. Kjøper viste til at tømrer H. i e-post oppga at han *"føler meg ikke komfortabel med og bare lappe på dette"*.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det måtte legges til grunn en full omlegging av taket ved mangelsvurderingen og avviket var dermed tilstrekkelig stort til å utgjøre et vesentlig avvik. En lokal utbedring av taket var ikke forsvarlig, og rapporten fra firma B. kunne ikke legges til grunn, ettersom takstmannen ikke hadde besiktiget taket. Opplysningene som ble gitt ved salget var mangelfulle og uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 444 589, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at rimeligste nødvendige kostnader som var dokumentert i saken medførte at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det var ikke gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Tilstandsgraden utgjorde ikke en mangel etter avhl. § 3-8. Videre kom sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra taket i en bolig fra 1986.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ikke klare bevismessige holdepunkter for at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene.

Hva gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder angivelsen av tilstandsgrad vil dette som et utgangspunkt ligge innenfor takstmannens skjønn. Det skal følgelig mye til før tilstandsgraden i seg selv kan utgjøre en uriktig opplysning som rammes av avhl. § 3-8. Dette kan imidlertid være tilfellet dersom omstendighetene ved takstmannens befaring tilsa at tilstandsgraden åpenbart ga et misvisende bilde av bygningsdelens beskaffenhet. Se FinKN 2020-26. I denne saken kan vi ikke se at kjøper kunne tillegge opplysningen om TG 1 avgjørende vekt i kjøpsbeslutningen, og dermed foreligger ingen opplysningssvikt. Det vises til at takstmannen tydelig opplyste om at taket var fra byggeåret og at mer en halvparten av levetiden var passert. TG 1 må dermed tolkes i lys av de øvrige opplysningene nevnt i rapporten. Tatt i betraktning at takstmannen ikke konstaterte svikt og risikomomenter utover alminnelig slitasje, så kan vi ikke finne grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-8. Se tilsvarende i nemndas praksis, FinKN 2018-437, FinKN 2018-696, FinKN 2020-327, og FinKN 2020-366.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det vises i denne forbindelse også til selskapets brev av 8.2.21, som etter hva nemnda kan se ikke er bestridt av kjøper hva gjelder det anførte faktum:

Kjøper reklamerte overfor selgersiden 6. september 2019 der det ble reklamert på "fukt og/ eller lekkasje i tak på soverom2. Denne reklamasjonen ble fulgt opp 13. september 2019 med "lekkasje og eller fukt fra feiluke på pipe til soverom". (...) I epostkorrespondanse med kjøpersiden i desember 2020, ble det opplyst at kjøper engasjerte fagkyndig som undersøkte taket i 2019, men at det ikke var et problem å følge opp. Det at kjøper engasjert fagkyndig for å vurdere fuktproblematikk høsten 2019, et halvt år etter bud aksept, og det ikke ble avdekket fuktskader da, tilsier at hverken selger eller takstmann var kjent med fuktproblematikk og har holdt tilbake opplysninger om takets tilstand i salgsoppgaven våren 2019. Det var ingen tegn til svekkelse ved eiendomsoverdragelsen og takstmann gav potensielle interessenter de risikopplysningene han kunne gi med tanke på levetidstabeller etc.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerk:

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser flertallet til sekretariatets vurdering:

Som kjent er vår saksbehandlingsform skriftlig. Vi har dermed ingen anledning til å ettergå de fagkyndiges vurderinger av nødvendige tiltak og kostnader. For oss kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for at selskapet sin takstmann har lagt til grunn en uforsvarlig utbedringsmetode når han viser til lokale tiltak. Se til sml. FinKN 2019-977, FinKN 2018-650, og FinKN 2018-063. Rimeligste utbedringsmetode må dermed legges til grunn ved vår vurdering, og avviket tilfredsstiller dermed ikke bestemmelsens kvantitative side.

Flertallet har funnet spørsmålet noe krevende, men kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder. Selv om det er enighet blant de fagkyndige om at den beste løsningen er total omlegging av hovedtaket, så kan flertallet vanskelig se at den løsningen som er skissert av firma B. med lokale utbedringer er uforsvarlig. Flertallet har merket seg at firma B.s takstmann ikke har vært oppe på selve taket da dette var dekket av snø under hans befarings, men slik saken er opplyst finner flertallet likevel å måtte legge til grunn at firma B.s takstmann har hatt et forsvarlig grunnlag for sine vurderinger. Takstmannen foretok en egen befarings av boligen, og han var også forelagt de takstene med bilder som var utarbeidet av kjøpersiden.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, legger flertallet til grunn at taklekkasjen som er oppstått primært skyldes alder og slitasje, samt enkelte svake detaljer ved utførelsen. Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger en konstruksjonsfeil.

Flertallet bemerker videre at det ut fra de opplysningene som var gitt ved salget, heftet noe usikkerhet ved taktekkings gjenstående levetid da det var opplyst om at *"mer enn 50 % av normal brukstid på taktekking er passert"*. Det kunne følgelig ikke utelukkes at det kunne oppdages skjulte skader ved nærmere undersøkelser av taktekkingen og et potensielt utbedringsbehov. Det var heller ikke gitt opplysninger om fornyinger av takkonstruksjonen eller taktekkingen siden byggeåret, noe som er relevant å se hen til ut fra boligens alder. Boligen var på kjøpstidspunktet 33 år (oppført i 1986). Flertallet legger til grunn at tiltakene som ble gjort i 2014 ikke fornyet takets tettesjikt eller levetid. Taktekkingen og takkonstruksjonen var imidlertid gitt tilstandsgrad 1, noe som tilsier at det kun var svake symptomer på tilstandssvekkelse. På den andre siden var tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, basert på det laveste undersøkelsesnivået, noe som tilsier at det ikke er foretatt særlig grundige undersøkelser av taktekkingen og takkonstruksjonen.

Flertallet har funnet saken noe krevende, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Det er i vurderingen særlig sett hen til takets alder, levetidsbetraktninger, at tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget er basert på undersøkelsesnivå 1, samt at det må legges til grunn at taklekkasjen primært skyldes alder og slitasje. Flertallet bemerker at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot, og flertallet har kommet til at det ikke kan anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter flertallets oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Sørli – bemerk:

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen har mindretallet etter en helhetsvurdering kommet til at den alternative lokale utbedringsmetoden til firma B.s takstmann ikke kan legges til grunn som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Mindretallet viser for det første til at firma B.s takstmann selv anbefaler omlegging av taket i sin helhet som foretrukket utbedringsmetode. Firma B. hadde ikke mulighet til å foreta like grundige undersøkelser som de øvrige takstmennene, da taket var dekket av snø på befaringsstidspunktet. Videre har samtlige

Øvrige fagpersoner, både takstmennene og de fagpersonene som er kontaktet for mulig gjennomføring av utbedringsarbeidene, anbefalt total omlegging av taket. I forsvarlighetsvurderingen må det etter mindretallets syn legges stor vekt på hva fagfolk som potensielt skal utføre utbedringsarbeidene finner forsvarelig. Mindretallet viser i denne forbindelse til pristilbudet innhentet fra tømmer H., herunder den etterfølgende kommentaren om at *"jeg føler meg ikke komfortabel med og bare lappe på dette"*. Mindretallet er derfor av den oppfatning at rimeligste forsvarelige utbedringsmetode er en fullstendig omlegging av taket. Bestemmelsens kvantitative side er etter mindretallets syn oppfylt, da utbedringskostnadene utgjør minimum 8,8 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, er mindretallet enig i at takets alder alene her tilsier at det kan være behov for utbedringstiltak på relativt kort sikt. Det må likevel vektlegges i vurderingen at takstmannen i tilstandsrapporten har gitt taket tilstandsgrad 1. Takstmannen har også formulert seg slik at *"Tg er satt ut fra mer enn 50% normal brukstid på taktekking er passert"*. For den gjengse forbruker, som ikke har for vane å lese tilstandsrapporter, vil denne opplysningen etter mindretallets syn fremstå som en tydeliggjøring av at taket har fått den nest beste tilstandsgrad til tross for at taket har oppnådd mer enn 50 % av normal brukstid. Det er også gitt opplysninger om at det er foretatt konkret vedlikehold i form av takvask og impregnering/maling av takstein noen år før salget, både i tilstandsrapporten og i egenerklæringen. Videre er det fremhevet i prospektet at boligen generelt har en *"gjennomgående god standard"*, og at den er *"spesielt godt vedlikeholdt"*. Mindretallet har etter dette under noe tvil kommet til at også boligen kvalitativt sett har et vesentlig avvik, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).