

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1194

10.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Uriktige opplysninger om alder på takteking – uklare/misvisende opplysninger? – avhl. §§ 3-8, 4-12, og 4-14.

En enebolig i Drammen kommune oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill., og overtatt av kjøper den 2.3.15. I tilstandsrapporten ble takteking og takkonstruksjon gitt TG 1. Det var også gitt flere ulike opplysninger om taktekingen. Det var bl.a. opplyst at "*taket ble teknet i 2014 og var i god stand befaringdagen*", at "*taket er lagt om i senere tid, det antas at dette er fagmessig utført (kontrollert av "JT AS" i 2014)*" og "*taktekke antas å være fra byggeår*". Etter overtakelsen avdekket kjøper utettheter i yttertaket, samt at hoveddelen av taket var av eldre dato og hadde betydelige alderssvekkelser. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper på bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke kunne forvente at taket var lagt om i nyere tid. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 275 000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 126 044, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle/uriktige opplysninger om alder på takteking, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Drammen kommune oppført i 1970.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stor enebolig med utleiedel over to etasjer med fin planløsning. Boligen er godt vedlikeholdt.

I boligsalgsrapporten fremgikk bl.a.:

Bygningen anses for å være i god stand alder tatt i betraktning. Boligen fremstod som godt vedlikeholdt befaringdagen (...) Taket ble teknet i 2014 og var i god stand befaringdagen (...).

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og fra takstmannens vurdering hitsettes:

Flatt tak. Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilfredsstillende luftet og ventilert. Det er ikke tilfredsstillende adkomst mulighet til loft dette er derfor ikke besiktiget.

Takteking ble gitt TG 1, og fra takstmannens vurdering hitsettes:

Vurdering

Tak teknet med venti papp/foliebelegg.

Normal god stand på synlig del av taktekke.

Taket er lagt om i senere tid, det antas at dette er fagmessig utført. (kontrollert av "JT AS" i 2014). Det kunne ved befaring ikke påvises lekkasje eller fuktighet rundt pipe eller andre gjennomføringer. Taktekke antas å være fra byggeår.

Levetid

Normal levetid for samafil/folietekking før det må legges om er 15 – 35 år.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden byggeår. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i tak. Videre opplyste selger at det hadde vært utført arbeid på taktekking, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Ny papp på taket over sv. bassenget

Videre opplyste selger at arbeidene var utført faglært av JT AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.1.15, og overtatt av kjøper den 2.3.15.

I januar 2020 oppdaget kjøper at det rant vann fra himling i gang, og det ble konstatert at årsaken til vanninntrenging skyldtes utett yttertak.

Kjøper reklamerte til selskapet den 17.1.20.

Kjøper har fremlagt skaderapport av 28.1.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Yttertaket er ikke tett. Gammelt og sprukket asfalt basert tak singel på rull. Grunnet alder.

Kjøper innhentet pristilbud fra D. AS på kr 231 000. D. AS gjorde også en vurdering av takets tilstand, og fra rapporten hitsettes:

1. Det er bare deler av taket som har forholdsvis ny dato.
2. Den største delen altså den eldste er moden for utskiftning ikke TG 1 etter vårt syn.
3. På den nyere delen ble det poengtert av byggherre at det var flere steder der pappen ikke var langt nok opp og utover vegglivet, noe som er meget viktig.
4. Det ble også poengtert flere steder hvor ny tekking ikke gikk opp og under beslag, noe som er meget synlig og kan frembringe lekkasje.

Kjøper kontaktet også firmaet JT AS, som opplyste i e-post av 23.4.20 at de ikke kunne finne dokumentasjon for at de hadde foretatt arbeider eller kontroll av boligens tak i 2014.

Kjøper oppdaget deretter ytterligere vanninntrenging i boligen. D. AS ble kontaktet for å gjennomføre ytterligere sikringstiltak og skadebegrensende tiltak, men de hadde ikke anledning til å påta seg oppdraget. Firma E. ble derfor kontaktet, og de vurderte det slik at også tak over basseng/soverom måtte utbedres i sin helhet. Firma E. ga et pristilbud på kr 275 000. Fra deres rapport av 4.2.21 hitsettes:

Bakgrunn for befaringen var at det var oppdaget tak lekkasjer på 7 ulike steder på taket, som omfatter ca 300 m2 tak. Taket er et oppforet tretak, med tettesjikt av asfalt takbelegg fra ukjent legges år.

Rapporten er basert på visuell befaring av taket, og taktekkingen har tydelig preg av aldring. Det var foretatt utbedringer flere steder i takbelegg skjøtene med asfaltkitt, noe som kan tyde på at det har tidligere vært problemer med tettesjiktet. Eksisterende taktekking er full av sprekkdannelser på grunn av aldring. Det er ikke avdekket noen enkelte skadeårsaker, men en generell aldringsprosess som har kommet godt i gang og som igjen medfører årsakene til taklekkasjer.

Dette gjør at vi sterkt anbefaler en komplett omtekking av taket, som ble oversendt i tilbud den 28.12.20. Tilbudet som er sendt på kr: 275.000,- inkl.mva inkluderer et komplett nytt tak med Protan Takfolie som er anbefalt brukt på denne type tak. (...)

I uttalelse datert 7.4.21 estimerte firma E. kr 40 000 inkl. mva. for utbedring av taket over basseng/soverom (ca 50 m2).

Selgers forklaring har ikke blitt fremlagt i saken.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og 3-8. Det var ifølge kjøper naturlig å legge til grunn at taket ble lagt i senere tid, og ble kontrollert i forbindelse med at det ble lagt nytt tak over bassenget i 2014. Videre ble det anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 275 000, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 126 044, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Opplysningene samlet sett ga ikke kjøper en forventning om at hele taket var tekket i senere tid, og det var det samlede opplysningsbildet som var avgjørende, jf. bl.a. FinKN 2021-76. Det måtte i alle tilfeller gjøres et betydelig standardhevingsfradrag ved utmåling av prisavslag, og kjøpers krav om advokatutgifter måtte også settes ned.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig opplysning om taktekingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel grunnet opplysningsvikt fra selgers side om taket, jf. avhl. § 3-8. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet bemerker at det i tilstandsrapporten er gitt flere ulike opplysninger om taktekingen.

Innledningsvis er det opplyst at "taket ble tekket i 2014 og var i god stand befaringsdagen", mens det et annet sted fremgår at taket er lagt om "i senere tid" og "kontrollert av J. Tak i 2014". Samtidig var det opplyst at "taktekke antas å være fra byggeår".

Det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Selv om opplysningene som ble gitt om taket i denne saken er delvis motstridende, vil vi påpeke at nemnda i liknende saker har uttalt at når opplysningene enkelt kunne ha vært rettet "må risikoen for uklarheten bæres av den som har utformet opplysningene", jf. FinKN 2020-368. Se også FinKN 2020-657, hvor det var gitt ulike opplysninger i tilstandsrapporten og egenerklæringen. Sekretariatet er i denne saken av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet, herunder angitt tilstandsgrad (TG 1), taler for at kjøper kunne forvente at taktekingen i sin helhet var lagt om relativt kort tid før 2014.

Når det i ettertid viser seg at hoveddelen av taket er av eldre dato (trolig fra byggeår 1970), er sekretariatet dermed av den oppfatning at det er gitt uriktig opplysning om taktekingens alder.

Se til sml. FinKN 2017-298 der nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om at kledning var skiftet "den senere tid".

Sekretariatet finner også at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Se til sml. FinKN 2016-020 og FinKN 2016-520 som gjaldt uriktig opplysning om alder på tak. Sekretariatet legger videre til grunn at en positiv opplysning om takteking av nyere dato er en opplysning som etter sin art er egnet til å virke inn på avtalen. Se til sml. også FinKN 2019-757.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 20.10.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemnda syn. Nemnda viser særlig til at verken formuleringen "*kontrollert i 2014*" eller angivelsen av "*senere tid*" endrer det faktum at boligsalgsrapporten konkret anga TG 1 for takkonstruksjonen samt forbeholdsløst opplyste om at "*Taket ble tekket i 2014*".

Nemnda finner det etter dette ikke påkrevd å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, slik sekretariatet har kommet til.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12, pluss rente.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14, har sekretariatet fastsatt denne til kr 75 000 for kjøpers kostnader til advokat. Nemnda har merket seg selskapets innsigelser mot kravet og utmålingen i brev av 5.11.21, men finner ikke at disse kan føre frem. Nemnda tiltrer derfor sekretariatets vurdering og konklusjon også på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).