

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1241

21.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Utett shingeltak – opplyst om fuktskjolder – uriktig opplysning? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Alstahaug kommune oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. og overtatt av kjøper den 1.11.20. I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst at det var nytt tak på en del av huset, og at arbeidene var gjort ved egeninnsats. I verditaksten hadde takstmannen opplyst om *"fuktskjolder i bordtro, disse ser ut for å være fra før taktekking ble byttet og er uten betydning"*. Etter overtakelsen ble det avdekket at taket var utett på flere steder, og at det hadde vært utett i lengre tid. Kjøper anførte at opplysningene i verditaksten var uriktige, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og anførte at takstmannen hadde uttalt seg forbeholdent, samt at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i rekke i Alstahaug kommune oppført i 1975.

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

INNHold

Velkommen til en moderne og gjennomført rekkebolig med gode løsninger og fine uteområder (...)

(...)

OPPGRADERINGER OG OPPLYSNINGER FRA SELGERS EGENERKLÆRING

Det er satt inn en ny altandør. Det er nye terrasser på begge sider av huset. Det er ny kledning i 2013/2014. Det er nytt tak på en del av huset. Altandør er satt inn av firma. Ble satt inn i 2008. Resten er egeninnsats. Nytt bad i 2011. (...) Det er noe kondens på luftehatt fra kjøkkenviften på kaldloftet.

(...)

FEIL OG MANGLER IHHT VERDITAKST

Fuktskjolder i bordtro. Disse ser ut for å være fra før taktekking ble byttet og er uten betydning (...)

I verditaksten ble boligens tekniske verdi satt til kr 2,107 mill. etter et fradrag på kr 1,09 mill. Fra verditaksten hitsettes:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) Det var pent vær på befaringstidspunktet. Åpenbare feil og mangler kommenteres i rapporten, men det presiseres at det ikke er gjort noen grundig kontroll for å avdekke feil/mangler (...)

(...)

MARKEDSVURDERING

(...) Feil og mangler som ble registrert på befaringen:

Fuktskjolder i bordtro, disse ser ut for å være fra før takteking ble byttet og er uten betydning (...)

(...)

KONSTRUKSJON – UTVENDIG

Tak konstruksjon med saltak form. Kaldluftet tak konstruksjon, isolert mot varm side med 15 cm. Taktekke er pappshingel på bordtro, det er byttet taktekke etter oppføringsåret men usikkert når, det er også benyttet noe sveisepapp på deler av nordside. Det er gamle fuktskjolder i bordtro ved pipe og luftehatt (...) Takrenner og nedløp av aluminium, pipe har heldekkende beslag over tak.

(...)

KONSTRUKSJON – INNVENDIG

Det er montert loftluke med stige for tilgang til loftarealet (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden juli 2006. Det var krysset av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til fukt i boligen og utettheter i tak. Selger opplyste videre at det *"er nytt tak på en del av huset"*, og at *"noen er snekret selv"* og *"noe er gjort av firma"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.10.20, og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Få dager etter overtakelsen avdekket kjøper pågående fukt i undertaket. Det ble fremlagt bilder, og kjøper reklamerte til selskapet den 19.11.20.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser at hun flere ganger, under utflyttingen den 30 oktober, var på loftet ved kvisten for å flytte ut saker. På dette tidspunktet var det også regnvær ute, men ingen tegn til pågående fuktproblematikk på loftet.

Selger har ikke sett tegn til fukt fra yttertaket, sett bort i fra et forhold som ble reparert i ca. 2015. I 2015 var det oppstått fuktskade over verandadøren ved kjøkkenet. Selger fikk på dette tidspunktet hjelp av sin samboer som skiftet taket over kjøkkenet. Det ble lagt ny takshingel oppå gammel og endene på takflaten ble dekket med spilblekk. Selgers samboer er faglært håndverker, men har ikke utført arbeidet på vegne av sitt selskap.

Taktekking på taket over stuedelen er også skiftet ut i løpet av selgers eiertid. På denne delen av loftet var det ikke noen tegn til fukt før ny takshingel ble montert. Arbeidet ble utført omkring 2012. Før selger kjøpte eiendommen fikk hun opplyst at takteking på taket på baksiden av boligen var skiftet. Denne delen av taktekingen er altså skiftet en gang før 2006 (selgers kjøpeår).

Kjøper kontaktet deretter takstmann I., som konkluderte med at tekkingen var utett på flere steder, og at den hadde vært det i lengre tid. Takstmann I. hadde befart nabohuset tidligere, og husket at det i 2015 var presenning over den delen av taket som det nå var lekkasje fra. Han la også frem bilder fra 2015. Takstmann I. mente at takteking mot sør, inkl. luftehatt og beslag måtte skiftes, og beregnet utbedringskostnadene til kr 125 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra firma P. for *"skifte av takteking"*, til kr 254 679 inkl. mva.

Selskapet har også lagt frem en forklaring fra selger:

Tak på baksiden av huset var byttet før jeg flyttet inn. Tak over stue er byttet ca 2012 av min tidligere samboer. Over stue var det ingen lekkasje da det ble lagt nytt tak. Tak over kjøkken ble byttet ca 2015 av samboeren min. Det hadde da kommet inn litt vann over verandadør på kjøkkenet. Det er ikke kommet inn noe vann etter at taket ble byttet. Det ble lagt ny takshingel og spilblekk. Det ble lagt oppå gammel shingel.

Vi tømte kvisten lørdag 30. Oktober da var det ingen fukt. Det regnet den dagen.

Jeg har ikke vurdert fuktskjoldene som ubetydelige. Det er noe takstmannen har skrevet i taksten. Di var der da jeg flyttet inn og det har ikke vert noe endring etter at jeg overtok.

Kjøper var selv på kvisten under visning og har lest taksten.

På bildene ser det ut som det er kommet inn vann over stue.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at kjøper hadde grunn til å stole på takstmannens konkrete og spesifiserte opplysninger om at fuktskjoldene var uten betydning. Opplysningen var uriktig, ettersom fuktskjoldene i bordtaket var et resultat av aktive lekkasjeproblemer som hadde vært til stede i lang tid. Det kunne ikke forventes at en alminnelig kjøper leste opplysningene samlet, og kjøper hadde gjennom takstmannens betryggende uttalelse fått en berettiget forventning om at fuktskjoldene var uten betydning for boligen. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 125 000, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at takstmannen uttalte seg forbeholdent om fuktskjoldene da han skrev at merkene "*ser ut for å være*" fra før taktekingen ble byttet. Takstmannens opplysninger kunne derfor ikke anses uriktige. Uansett forelå det ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. På bakgrunn av utbedringskostnadenes størrelse, og opplysningene gitt ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet utett tak i en bolig oppført i 1975.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

I verditaksten var det bl.a. opplyst at:

"Fuktskjolder i bordtro, disse ser ut for å være fra før takteking ble byttet og er uten betydning."

Opplysningene var gjentatt i salgsprospektet.

I ettertid er det sannsynliggjort at tekkingen var utett på flere steder, og at den hadde vært det i lengre tid. Isolert sett var det altså ikke riktig at fuktskjoldene var gamle og fra før taktekingen ble byttet.

Selskapet har påpekt at takstmannen uttalte seg forbeholdent, og har vist til formuleringen "*ser ut for å være*". Spørsmålet er derfor om opplysningene kan anses uriktige i lovens forstand når takstmannen har tatt et slikt forbehold, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Vilkåret om at kjøper må ha grunn til å stole på opplysningen medfører at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 dersom det tas forbehold om opplysningens riktighet, og usikkerheten fremkommer noenlunde klart, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 165-166 med videre henvisninger.

Tilsvarende er lagt til grunn i retts- og nemndspraksis. Her nevnes LA-2006-105609, hvor takstmannen opplyste hva han "anser" var skadeårsaken, og hva han hadde "fått opplyst" fra selger, LA-2006-121555, hvor takstmannen hadde sagt hva skadeårsaken "antaes" å være, FinKN 2017-059, hvor selger opplyste at tidligere pipelekkasje var utbedret, mens takstmannen opplyste at pipelekkasjen "antagelig" var utbedret, samt FinKN 2018-691, hvor selger opplyste "antatt årsak utbedret" i forbindelse med en drypplekkasje ved garasjeporten.

Dersom det i vår sak kun hadde vært opplyst at fuktskjoldene i bordtroet "ser ut for å være fra før taktekking ble byttet", ville det på bakgrunn av ovennevnte retts- og nemndspraksis vært helt klart at opplysningene ikke ville vært uriktige.

Kjøper har imidlertid festet seg ved takstmannens formulering "og er uten betydning". Kjøper oppfattet denne formuleringen som en tilsikring av at fuktmerkene var uten betydning. Sekretariatet er enige i at takstmannens siste formulering var uheldig. Takstmannen kunne enkelt ha formulert seg mer forbeholdent, også på dette punktet. Når opplysningene leses samlet mener vi likevel at den naturlige tolkningen var at fuktmerkene var uten betydning dersom antagelsen om at fuktmerkene var eldre stemte. Takstmannen uttrykte usikkerhet om fuktmerkens alder, og vi kan derfor ikke se at kjøpers forventning var berettiget.

Opplysningene var derfor ikke uriktige i lovens forstand, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse og konklusjon da disse er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda tilføyer at takstmannens uttalelse om at fuktskjoldene i bordtro *"ser ut for å være fra før taktekking ble byttet og er uten betydning"*, står i verditakstens kapittel om *"Konklusjon og markedsvurdering"* som kommer før verditakstens kapittel om *"Bygninger på eiendommen"*. Dette kan tale for at de øvrige vurderingene i taksten leses i lys av den nevnte uheldige uttalelsen. Nemnda er imidlertid enig med sekretariatet i at det avgjørende er at uttalelsen må forstås slik at takstmannen uttrykte usikkerhet om fuktmerkens alder, og at formuleringen ikke kan oppfattes som en tilsikring av at fuktmerkene var uten betydning. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer også på dette punktet sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det kvantitative avviket er begrenset sett i forhold til kjøpesummen, samt at shingeltekkingen dels var fra byggeåret, og at omleggingen av deler av taket var opplyst å være gjort ved egeninnsats.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).