

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-138

15.2.2021

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra tak – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Holmestrand kommune oppført i 2009 ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill. i 2019. I tilstandsrapporten ved salget ble takkonstruksjonen gitt TG 1, og det ble opplyst at takstein og takbeslag langs kilrenner jevnlig måtte sjekkes og vedlikeholdes. I selgers egenerklæring ble det blant annet opplyst at snø og is gjerne ødela noen takstein i løpet av vinteren, og at ødelagt takstein fortløpende ble skiftet. Ved første kraftige regnskyll etter overtakelsen avdekket kjøper hull i yttertaket, og det ble oppdaget konstruksjonsfeil. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om skader på taket og arbeid utført av ufraglærte i egenerklæringsskjemaet. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 38 960, sakkyndigkostnader kr 10 535, og advokatkostnader kr 56 550, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved taket, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Holmestrand oppført i 2009.

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

Stor og pen enebolig fra 09 med meget god standard, 4 soverom og dobbeltgarasje.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Merk: Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

(...)

Boligen er godt vedlikeholdt, en del oppusset/ fornyet gjennom årene og framstår som god alder tatt i betraktning. Eier har bebodd boligen siden 2009 (siden boligen var ny) og i denne perioden opplyste eier at det har vært lekkasje fra tak og vannlekkasje i rør-i-rør skap, skadene er utbedret. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt "*Utvendige overflater*" (TG 2):

Ytterkledning er normalt og godt vedlikeholdt og i bra stand. Noe lokale råteskader i mønekryss (pynt i møne) med TG 2. Eier har bestilt nye mønekryss og skal bytte disse før salg. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet alder og tilstand.

Følgende hitsettes fra rapportens punkt om takkonstruksjon (TG 1) og takteking:

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takkonstruksjon med saltak, oppbygging i trekonstruksjon med taksperrer, undertak med plater fra bygge-/påbygningsår.

Adkomst via loftsluke med nedfellbar stige fra soverom (2. etasje) og gang (1. etasje).

Tilstandsvurdering: Boligen har skråtak, deler av takkonstruksjonen er lukket, uten inspeksjonsmuligheter. Ventilasjon og isolasjon lar seg derfor ikke kontrollere uten inngrep, antas i henhold til forskrift/ utførsel gjeldende for byggetid/ år. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet tilstand og alder. (TG 1)

Taktekking

Beskrivelse: Taket tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: Det var på befaringstidspunkt snø på taket og derfor ikke mulighet for befaring og kontroll. Informasjon innhentet fra eier/ hjemmelshaver. Takstein og takbeslag langs kilrenner må jevnlig sjekkes og vedlikeholdes. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige forhold. Tilstandsgrad settes ikke på konstruksjoner som ikke er kontrollert.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2009. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Nei. Snø og is ødelegger gjerne noen takstein ila vinteren. Aldri opplevd at undertaket ikke har håndtert evt. små lekkasjer. Ødelagt takstein er fortløpende skiftet."

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Ja. Taket over deler av kjøkkenet er et såkalt "kompakt tak", med terrasse på oversiden. Dette ble konstruert feil av byggmester og vi fikk innvendig kondens i taket (2014)."

7.2 Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Lokal byggmester L. Bygg/M. rev hele det opprinnelige kompakte taket og satte opp nytt. Aldri vært noe problemer siden, fungerer meget bra. Ble utført på vinteren i 2014."

7.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei. Deler av rekkverket ble oppført ved egeninnsats, iht byggmesters anvisninger."

(...)

Vi opplever at hus, garasje, og haveboden er i meget god stand, og at denne erklæringen gir et meget godt bilde av eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,8 millioner ved kjøpekontrakt datert 18.6.19, og overtatt av kjøper den 25.9.19.

Kjøper har opplyst at han ved første kraftige regnskyll etter overtakelsen oppdaget at vannet fosset ut fra baksiden av takrennen på høyre side av ark. Kjøper oppdaget etter nærmere undersøkelser at det var hull i yttertaket/taksteinen mellom hovedtak og ark. Selger så på skaden sammen med kjøper, og det ble skiftet tre takstein.

Kjøper har lagt frem befaringsnotat av 21.10.19 fra takstmann O.:

Da undertegnede fortok befaring av forholdet ble det avdekket u-faglig utførelse av nedre del av graderenne da bly beslag hadde opp kant i overgang til takstein. Dette vil skape problemer ved snøfall og avrenning fra vann og lett føre til at takstein blir ødelagt da snø og vann ikke har fritt utløp i ned kant av nevnte grad renne. Slik dette er utført nå vil forholdet føre til unødig belastning og lett føre til skader på takstein med etterfølgende resultat med lekkasjer/utettheter til undertak slik som nå er avdekket av kjøper.

Videre sees at grad renne har blitt påmontert poppnagler i overgang beslag/bly. Det vil si at man har boret hull i beslag og påmontert festemiddel i form av popp nagler der hvor det er størst vannbelastning. Dette er på ingen måte en fagmessig utførelse og krever tiltak med noe ombygging.

Konklusjon.

Som det framgår av overnevnte har forholdet som har oppstått sammenheng med en konstruksjonsfeil i ned kant av grad renne. Forholdet er å anses som svikt ihht normal byggeskikk og funksjonskrav i gjeldende byggeforskrift. Nødvendig utbedring.

Nedre del av gradrenner på begge sider av takoppløft må noe ombygges. Nærmere bestemt må nedre del av grad renne ombygges på hver side i lengde ca 2-4 meter. I overgang til takstein må det etableres god utførelse slik at vann/snø får fritt utløp.

Som nevnt på befaring til kjøper vil undertegnede anbefale å anlegge egne skottrenner som går fra grad renner ned til takrenne som er en fagmessig bedre løsning.

Utbedringskostnadene ble vurdert av takstmann O. til kr 38 960 inkl. mva.

Kjøper innhentet uttalelse fra en nabo i e-post av 7.8.20:

Som nabo kan jeg bekrefte at det har foregått aktivitet av flere personer over flere år på taket av bygget.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Jeg ble kontaktet av kjøper snarlig etter at skaden ble oppdaget og har vært og sett på denne (jeg bor fortsatt i Holmestrand). Tre takstein var skadet og det var et mindre hull (ca 4-5 mm diameter) i et beslag. En av taksteinene hadde en langsgående sprekk, de andre to var mer ødelagte? så regnvannet kunne renne rett ned på undertaket. Dette er i et område hvor det går en ark ut fra hovedtaket, så her kan det renne store mengder vann. Ved en visuell inspeksjon var undertaket vått, men det så helt ut. Må si jeg var litt overasket over de ødelagte taksteinene, da jeg inspiserte utsatte områder på taket i våres (visuelt fra litt avstand). Da kunne jeg ikke se noen slike skader her. Derimot er det et område på andre siden av huset (vinkelhus/overgang mellom de to takene), hvor jeg skiftet takstein i våres (skader pga snø og is).

Ved overtagelse av huset overlot jeg kjøper et lite lager av takstein, som er rest etter byggingen av huset i 2009. Vi skiftet ut to av de ødelagte taksteinene, den tredje var vanskelig å komme til pga lå innunder arkens takutstikk. Denne bør skiftes. Det lille hullet som vi så ble forsøkt tettet ved å klemme igjen blekket? dette bør antageligvis også skiftes.

Jeg kjente ikke til nevnte skade før jeg ble kontaktet av kjøper. Kjøper har derfor heller ikke fått noen informasjon om denne, annet enn generell informasjon om at alle overganger mellom hovedtak, ark og tilbygg (vinkelhus) kan være utsatt for skader pga snø og is. Denne informasjonen ble gitt på visninger før huset ble solgt.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om skader på taket og at selger heller ikke har opplyst om arbeid utført av ufaglærte, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til den sakkyndige rapporten, at lekkasjen ble oppdaget ved første regnskyll, og uttalelsen fra naboen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 38 960 inkl. mva. Kjøper krevde i tillegg erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til takstrapport på kr 10 535, samt påløpte advokatkostnader på kr 56 550. Kjøper krevde også forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens § 2.

Selskapet har anført at det ikke var dokumentert at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen eller det anførte forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ut ifra den dokumentasjonen som var mottatt ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skaden, herunder den ufagmessige løsningen. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har vurdert det slik at det på bakgrunn av dokumentene i saken ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skaden, herunder den ufagmessige løsningen. Sekretariatet har blant annet vist til at selv om skaden ble oppdaget kort tid etter overtakelsen, innebærer ikke dette nødvendigvis at selger har holdt tilbake opplysninger ved salget.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser for sin del særlig til at nabouttalelser om aktivitet på taket i liten grad kan tas til inntekt for tilbakehold av opplysninger om det konkrete mangelsforholdet. Nemnda er ellers enig med kjøper i at det skal utvises varsomhet med overprøving av fagkyndige uttalelser i saker som dette, men understreker at vurderingen av eventuelle svakheter ved fagkyndige rapporter ligger i kjernen av det nemnda og sekretariatet skal vurdere i eierskifte-tvister. I dette ligger at det også vil være nødvendig å drøfte alternative eller samvirkende årsaker til det relevante mangelsforholdet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).