

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-212

8.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

52 år gammel bolig – taklekkasje – takstansvar? – opplyst om tidligere forekomst av skjeggkre – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Færder kommune oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 2 890 000, og overtatt av kjøper den 25.4.18. Ved salget ble det opplyst om "*tidligere forekomst av skjeggkre*", og at taktekkingen var fra 1982 som ble vurdert til TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre og utettheter ved taket. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til opplysningene gitt ved salget, og at det ellers ikke forelå mangelsansvar for selskapet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 146 838, samt erstatning.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav som en følge av lekkasje og feil ved tak og skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Færder kommune oppført i 1966. I prospektet ble boligen beskrevet som en "*herlig og romslig*" bolig.

Inntatt i prospektet var tilstandsrapport datert 5.3.18, etter befaring den 28.9.17. Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Det er isolert skråtak med luftespalter mellom isolasjon og undertaket. Spaltene er flere steder noe klemte. Det er noe fuktmerker og spesielt ved uisolerte lufterør. Rørene må isoleres grunnet kondensproblemer.

Arbeider med innredningen og isolering er noe ufagmessig utført. Isolerte skråtak kan være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

TG:2

Rupanel som undertak som er tekket med glasert takstein fra 1982.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 – 60 år.

Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 – 40 år.

TG:2

Takvinduer i treutførelse som er fra rundt 1982.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Punkterte takvinduer med noe kondens skader kondensskader.

TG:2

Renner, nedløp og beslag som er fra 1982, beslag ved vinduer og dører er fra byggeåret.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 – 40 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Tilstandsvurdering/Tilstandsgrad: Det er noe dårlige skjøter og generelt værslitte konstruksjoner.

TG:2

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 1967. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter ved tak, eller utførte arbeider ved tak. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet om "*tidligere forekomst av skjeggkre*". Ifølge selskapet har selger uttalt at de ved én anledning observerte skjeggkre på kjøkkenet.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 890 000, og overtakelsen fant sted 25.4.18.

Den 28.10.19 ble det fremsatt reklamasjon over avvik ved tak, lekkasje og råteskader, og senere ble også skjeggkre gjort gjeldende som en mangel.

Firma S. ble engasjert, og i deres rapport av 23.10.19 fremgikk det bl.a. følgende:

Skadeårsak er utett yttertak. Ein kan se vannet kommer igjennom fra yttertak og ned undertak og renner noen plasser ned på takstoler. Det er ingen antydning på følge skader innvendig.

Huset var opprinnelig flatt tak og vart bygget om i 1982.

Vann kommer inn gjennom tak og renner ut ved overbygget terrasse. Ein kan se mange fuktskjolder

Her er det utett yttertak. Dette har pågått over tid, det kan ein se på det som nå er tegn på råteskade. Råteskadene har kommet før FT har tegnet forsikring på denne eiendommen

S. taksering anslo samlede kostnader på kr 96 750 inkl. mva., som omfattet utbedring av lekkasje fra tak, fuktskade på takkonstruksjon, utett og skadet takvindu, og skade på pannebord.

Det ble også innhentet et pristilbud fra L. Bygg AS på kr 146 838 inkl. mva.

Ifølge selskapet var selger ukjent med forhold utover det som ble kommunisert til kjøper ved salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det var utført dårlig arbeid på taket i selgers eiertid, og at selgers takstmann burde ha avdekket feilene ved sin befarings av boligen.

Kjøper har krevd utbedringskostnadene dekket av selskapet, samt erstatning for skjeggkre etter avhl. §§ 4-12 og 4-14. I tillegg måtte selskapet dekke kostnadene til taksering.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Videre var forholdene tilstrekkelig opplyst om, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 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 utett tak og skjeggkre i en bolig fra 1966.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om tidligere forekomst av skjeggkre i boligen og selger har bestridt kjennskap til forekomst av skjeggkre ut over det som det var opplyst om. Videre har selger opplyst at han ikke var kjent med lekkasjen fra og avvikene ved taket. Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, og det er kjøper som må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger konkrete

holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvikene ved taket eller forekomst av skjeppkre ut over det som var opplyst ved salget.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at selgers svar i egenerklæringsskjemaet er uriktig, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Hva gjelder takstmannens forhold, siteres det fra sekretariatets vurdering av saken:

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om større skadeomfang enn det som ble beskrevet i tilstandsrapporten. Vilåret "måtte" viser til at det må foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dette blir spørsmålet i det følgende. Vi kan ikke se at en slik anførsel kan føre frem. Det vises bl.a. til at takstmannens befaring var tilbake i 2018, og det ble gitt en rekke risikoopplysninger knyttet til takkonstruksjonen og vinduer. Det er også uklart for oss hvordan forholdene fremsto ved takstmannens befaring, og om det på denne bakgrunn var forhold som skulle vært oppdaget eller undersøkt nærmere. Det vises endelig til at det tok lang tid fra takstmannens befaring og til ytterligere skadeomfang ble oppdaget. Dette kan heller ikke utelukke at det kan ha skjedd en videreutvikling av skaden som gjorde den mer synlig ettersom tiden gikk etter overtakelsen.

Slik saken er dokumentert har vi etter en konkret vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort ansvarsbetingende opptreden fra takstmannens side. Det foreligger dermed ingen opplysningsmangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette, men bemerker for ordens skyld at takstmannens befaring var i september 2017 uten at det får betydning for mangelsvurderingen. Kjøper reklamerte i oktober 2019 over forholdene ved taket. Heller ikke hva gjelder takstmannens forhold, er det etter nemndas skjønn sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurdering er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, samt den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering av saken:

Sekretariatet finner i vurderingen å vektlegge at det ble gitt risikoopplysninger ved salget, ref. tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet. Disse må anses som en del av kjøpsavtalen og kostnader på disse punktene må anses fullt ut påregnelig. Dette må også gjelde når skadeomfanget ved skjeppkre og takkonstruksjonen etter overtakelsen viste seg å utgjøre større kostnader enn det som var tilfellet ved salgstidspunktet.

Det vises videre til at de aktuelle bygningsdelene i tilstandsrapporten var vurdert til TG 2. Dette innebærer middels kraftige symptomer på svikt. Alder ved taket (1982) kunne heller ikke utelukke et utbedringsbehov allerede på kort sikt, ref. alminnelige levetidsbetraktninger.

Sekretariatet bemerker at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventet stand. Etter en helhetlig vurdering av alle forhold, kan vi ikke se at avviket er så markant upåregnelig at bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Basert på den dokumentasjonen som er fremlagt for oss, er vår vurdering at det ikke foreligger mangelsansvar i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at kjøper i klagen til nemnda har anført noe som gir grunnlag for en annen konklusjon. Kjøper har påpekt at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, foretok sin befaring 28.9.17 mens rapporten er datert først 5.3.18. Dette kan etter nemndas skjønn ikke tillegges avgjørende vekt i mangelsvurderingen slik denne saken ligger an. Det fremgår av rapportens side 3 at den er gyldig i seks måneder fra befaringsdato, altså til 28.3.18. Nemnda kan ikke se når kjøpsavtalen ble inngått i denne saken, men i og med at kjøper

overtok boligen 25.4.18 kan kjøpsavtalen senest være inngått kort tid etter utløpet av den oppgitte gyldighetsperioden for tilstandsrapporten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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