

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-310

29.3.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

52 år gammel bolig – taklekkasje – opplyst utbedret – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Arendal kommune oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 2,625 mill. og overtatt av kjøper den 20.11.19. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til utettheter i taket, hadde selger svart "Ja" og forklart: *"Fukt i østre kant av taket, dette er utbedret i 2016. Nye takbeslag rundt hele huset ble montert, ikke vært tegn til utettheter etter utbedring"*. Selger oppga at utbedringsarbeidene hadde blitt utført av et navngitt firma. I forbindelse med innvendige oppussingsarbeider etter overtakelsen, avdekket kjøper lekkasje og fuktighet under taket. Det ble påvist feil ved utførelsen av beslagene, og at taket fortsatt var utett i det aktuelle området. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet mente at det ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, og avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 460 000, med tillegg av erstatning for dokumentasjon og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Arendal kommune oppført i 1967.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Boligen vurderes til å holde en normal/god standard.

Utvendige overflater fremstår godt vedlikeholdt.

Eldre fuktmerker registrert på undertaket.

Takkonstruksjon ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst at det ikke var registrert avvik på synlig konstruksjon, men at denne type konstruksjon erfaringsmessig hadde høy skadefrekvens.

Taktekking ble vurdert til TG 2, og det ble opplyst om gamle fuktskader på undertaket. Renner, nedløp og beslag ble vurdert til TG 1, med kommentaren *"virker ok"*.

I egenerklæringsskjemaet ble selger spurt om kjennskap til utettheter i bl.a. taket. Selger hadde krysset av "Ja", og oppga:

Fukt i østre kant av taket, dette er utbedret i 2016. Nye takbeslag rundt hele huset ble montert, ikke vært tegn til utettheter etter utbedring.

Videre oppga selger i egenerklæringen at arbeidene var utført av et navngitt firma, og opplyste:

Utbedret fuktinntrengning på tak med nye beslag rundt hele.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,625 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.19, og overtatt av kjøper den 20.11.19.

I forbindelse med innvendige oppussingsarbeider etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje og fuktighet under taket.

Kjøper reklamerte til selskapet den 3.1.20.

Kjøper kontaktet takstingeniør P., som anslo utbedringskostnader på kr 298 100 inkl. mva., og det vises til følgende utdrag fra reklamasjonstaksten:

SKADEFORLØP

Vann kommer inn i taket når her regner. Mest langs sidene, men også på midten. Her ble kontroll med protimeter inne på kaldtloft, i takbordene, og fukt måler lyser rødt og viser opptil 62% fuktighet. Her er også tydelige fukt tegn i pappen som lå på isolasjonen her.

(...)

SKADEÅRSAK

Den gamle papptekkingen (i fra 1967) ligger fremdeles. Slik at det fungerer nå som undertak, men er ikke tett. Asfalt belegget har en middels levetid før vedlikehold på 10 år. og 25 år før utskifting. Asfalt belegget er ikke skiftet ut etter lekkasjen. Her er lagt: sløyfer, lekter og Decra takpanner oppå. Decra takpannen har nok også noe alder. Slik at det kun er lagt nye beslag på vindskier i 2016. Langs vindskiene så blåser her regn og snø inn. Her er fritt frem for fuktighet. Asfaltbelegget har ikke oppbrett, som hindrer fukt å komme inn i konstruksjonen. Og langs mønet blåser her også inn. regn og snø. Slik at det gamle asfaltbelegget, tar fremdeles imot fukt. Og holder ikke unna for fukt videre inn i konstruksjonen. Her er også åpninger i mellom takplater, og omlegg er ikke helt tett i forhold til inntrenging av fukt (ved vind). Undertaket skal være en tett løsning. Og det er det ikke her.

(...)

SKADEOMFANG

Decra takpanner må tas av. Sløyfer og lekter må fjernes, og den gamle asfaltpappen må tas av. Noen takbord må skiftes. Ny papp, nye sløyfer og lekter monteres og Decra panner kan legges tilbake, med en del supplering.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra firma B. datert 5.2.20. Til forskjell fra takstingeniør P., ble det ikke anbefalt å gjenbruke Decra takplater, ettersom disse var spikret fast og det ville være vanskelig å få ut spikrene uten å ødelegge overflatene. Pristilbudet gjaldt derfor komplett utskiftning av taket, og arbeidene ble prissatt til kr 460 000 inkl. mva.

Kjøper stilte følgende spørsmål til takstingeniør P.:

- Avdekket du feil eller mangler på utvendig tekking?
- Knytter lekkasjene du har avdekket seg først og fremst til takets alder eller skyldes det først og fremst utbedringene utført i 2016?
- Er utbedringene utført i 2016 fagmessig utført, etter din vurdering?
- Ville det ha vært lekkasjer på taket i dag hvis utbedringene utført i 2016 var gjort fagmessig?

Takstingeniør P. svarte følgende:

(...) Her er flere ting. En tekking med takstein eller stålplater er en fasade, slik at her må være tett under. Her er nytt stålplater lagt oppe et gammel shingel tak uten å legge ny papp. Det vil si at eventuelle lekkasjer og shingelens elde er her ikke gjort noe med. Snø og regn kommer inn under møne, og inn langs ved takutstikk. Ståltakpanner er buet, slik at på toppen ved møner vil her alltid være åpent. (hvis her ikke er påsatt mønebånd, og det var det ikke her. Vann og snø kommer inn. (på et gammels shingeltak) Langs takutstikk så var her åpent inn under. Det vil si at ståltakpanner kommer ikke helt inn til vindskibord. Og shingelen, som nok var brettet opp under her, dekket ikke helt, slik at her kom vann inn. Samtidig, så var ståltakpanner tråkket ned noen plasser, slik at her var åpent i mellom.

1. så ja, her var mangel ved utførelse.
2. Shingelen som hadde alder , lå ubeskyttet under , og kan ikke beregnes som noe tett sjikt.
3. Utbedringen i 2016 er ikke godt nok utført. Den har mangler.
4. Her ville ikke vært lekkasje i taket i dag ,hvis utbedringen i 2016 hadde vært utført fagmessig.

Selskapet innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann C., som beregnet utbedringskostnadene til kr 30 663 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt bilder av fukt, en kort befarringsrapport fra firma B., samt tilleggskommentarer fra takstingeniør P. I befarringsrapporten fra firma B., datert 25.6.20, sto det:

Jeg var på en befaring av tak og loft tirsdag 23.juni og ser at i fint vær kan det være lett å konkludere med at dette lett kan repareres uten store inngrep. Alt ser tørt og fint ut, og kanskje har huseiers provisoriske tetting vært så bra at det faktisk nå er tett. En medvirkende årsak til at det er tørt nå kan også være at det har vært svært lite nedbør i våres og forsommer.

Jeg stiller meg bak min kollega O.(s) anbefaling, at dersom vi skal gjøre noe på taket så må hele taket byttes.

Vi ønsker ikke å "flikke" på taket ved å gjøre noen enkle forbedringer enkelte plasser for at taket kanskje skal holde tett noen år til. Det vil være umulig å kunne gi en garanti for at taket da er tett.

Takstingeniør P.s tilleggskommentarer av 19.6.20 hitsettes også:

Jeg vil kommentere flere ting her:

1. Nytt beslag ble montert langs skier, på grunn av at tidligere eier hadde oppdaget lekkasje her. Det hjelper kanskje litt med beslag , men når det regner/snør og blåser. Så kommer her vann/fuktighet inn i undertak. Dette blir som å sitte under en paraply når det regner. Kommer regnet rett ned fungerer det. Blåser det i tillegg, blir man våt. Her blåser som regel når her er regnvær/uvær. Det som er blitt gjort, er enten bestilt slik at her kun skal monteres beslag og ingen ting annet. På enklest og rimeligste måte. Eller her har ikke vært en seriøs håndverker som har utført dette. At her har vært tørt siden, er ikke riktig. På min befaring målte jeg fukt. En kjøper forventer at taket er tørt og skikkelig utført . O., bekrefter også dette, ved sin befaring i jan/febr. 2020. Det jeg vil påpeke ekstra her, at når man skifter tak, så skifter man helt ned. Det vil si ned til takbord, og skifter ut eventuell råte her. Men her har også vært gjort en forenklet løsning. Med at man har beholdt det gamle papp taket. Som var utgått på dato og sikkert lekk, uten å legge på ny papptekking under ståltakplatene. Og ikke gjort avslutninger bra nok mot vindskier og ellers.
2. Ståltakplatene har nok noe alder, men hvis under taket hadde vært utført forskriftsmessig , så ville her ikke vært noen lekkasje. Og dette kunne ha lagt i mange år til ?? . Nå må det skiftes i sin helhet. Når nedtrækking av ståltakplater har kommet er usikkert. Om det var her før overtakelse? Og jeg har ikke sett på årsaken til nedtrækking. I forhold til om dette kommer av dårlig eller feil montasje, eller at takplatene har denne svakhet ?
3. Selger har bekreftet at her har vært lekkasje, men at dette er blitt utbedret. Da forventer man at her er tørt. Og at her ikke trengs å utbedre dette straks.
4. Jeg mener det blir feil å bruke middels forventet levetid på at taket bør skiftes . Når taket her er lekk. Og har vært lekk lenge.

Kjøper oversendte deretter en ny rapport inkl. fuktmåling, som konkluderte med at det fremdeles var fukt i taket. Et bilde tatt fra fuktmålingen viste en vektprosent på 28,9.

Selskapet har fremlagt brev fra selger, som forklarte at byggmesteren som utførte arbeidene i 2016 hadde bekreftet at nye beslag ble utført ved alle sidene, slik selger også mente å ha opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Selskapet fremla også brev fra takstmann C., som bekreftet at vannbordsbeslagene som var montert på vindski fremsto som tilfredsstillende utført og montert ved befaringen.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at utbedringskostnadene tilsvarte 17,5 % av kjøpesummen, og at fuktskadene og avvikene ikke ville ha eksistert dersom utbedringsarbeidene fra 2016 var fagmessig utført.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 460 000, med tillegg av erstatning for dokumentasjon av reklamasjonene og forsinkelsesrenter, jf. hhv. avhl. § 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig pekt på at det ikke var nødvendig å skifte taket, og at utbedringskostnadene tilsvarte 1,1 % av kjøpesummen. Videre ble tekkingen gitt TG 2, og det ble ikke opplyst annet om takets alder enn at takkonstruksjonen var av eldre årgang. Det ble også opplyst om fuktmerker i undertaket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt., og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget om utførte reparasjonsarbeider på taket. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at opplysninger om utskiftning av en bygningsdel kan være uriktige dersom opplysningene om utskiftningen kun delvis stemmer. Vi viser bl.a. til FinKN 2020-657 (kun ny drenering rundt tilbygg) og FinKN 2020-647 (kun halve yttertaket skiftet). I denne saken er det opplyst om "nye beslag rundt hele", og kjøper har i sitt prosesskriv av 20.11.20 pekt på at det kun ble skiftet vannbordbeslag over vindskiene på gavlene.

Selskapet har vist til takstmann C.s brev datert 23.11.20, og pekt på at benevnelsen "takbeslag" er en samlebetegnelse på beslag på en takkonstruksjon. Sekretariatet har ikke byggteknisk kompetanse, men etter hva vi forstår kan benevnelsen omfatte flere typer beslag, som f.eks. vannbordbeslag, mønebeslag og pipe-/fotbeslag.

Etter vårt skjønn må omfanget av utskiftningsarbeidene ha fremstått noe usikkert. Når det gis konkrete opplysninger som er egnet til å misforstås, mener vi likevel at selger må være nærmest til å bære risikoen for kjøpers eventuelle feiloppfatning, se til sml. FinKN 2020-368.

Når det er sagt har selger vist til utførende firma og forklart at det ble lagt beslag på alle takbord. Sekretariatet har vurdert bildene i saken, og registrerer at også beslag omtalt som "hvitebeslag" ble skiftet i 2016. Vi kan derimot ikke se at beslaget over mønet ble skiftet. Hva gjelder pipebeslaget, er vi usikre på når dette er fra.

Slik saken er dokumentert finner vi kun sannsynliggjort at beslaget under mønet ikke ble skiftet. Ut ifra det samlede opplysningsbildet har vi vanskelig for å se at det ville virket inn på avtalens innhold dersom det ble opplyst at mønebeslaget ikke var skiftet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik nemnda ser det, kan en ikke gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring 17,5 % av kjøpesummen mens selskapet anfører at de relevante utbedringskostnadene utgjør omkring 1,1 % av kjøpesummen. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta endelig stilling til omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene i denne saken, da den uansett har kommet til at det kvantitative avviket ikke er avgjørende. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Boligen ble oppført i 1967, og ifølge tilstandsrapporten holdt boligen en normal/god standard. Videre ble det oppgitt at utvendige overflater fremsto godt vedlikeholdt, men at det ble registrert eldre fuktmerker på undertaket. Takkonstruksjonen var ifølge takstmannen av eldre årgang, og i fravær av andre opplysninger måtte den etter vår skjønn antas å være fra byggeåret, se til sml. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Det ble bemerkt at konstruksjonen delvis var innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, samt at innkledd konstruksjoner var risikokonstruksjoner. Det ble også bemerkt at konstruksjonen ikke tilfredstilte dagens krav for last. Takkonstruksjonen ble likevel gitt TG 1. Hva gjelder tekkingen, registrerte ikke takstmannen utvendige feil eller mangler. Tekkingens alder ble ikke opplyst, men det er i ettertid antatt at denne var minst 20-25 år gammel på undersøkelsestidspunktet. Ettersom selger kjøpte boligen i 1999 og det ikke ble opplyst om arbeider med tekkingen i selgers eiertid, måtte kjøper også anta at tekkingen var av eldre, men ukjent alder. Tekkingen ble gitt TG 2, hvilket indikerte middels kraftige symptomer på svikt. Slik sekretariatet leser tilstandsrapporten, var tilstandsgraden i det minste dels begrunnet med at det ble registrert gamle fuktskader på undertaket. Det ble ikke bemerkt negative forhold ved renner, nedløp og beslag, og disse ble gitt TG 1 på bakgrunn av visuell undersøkelse. Gjennom selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet fikk kjøper en forventning om at takbeslagene i stor grad var nye fra 2016, og fagmessig utført.

I ettertid er det påvist feil ved utførelsen av beslagene, og at taket fortsatt var utett i det aktuelle området. Dette innebærer et avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Ved vesentlighetsvurderingen har vi imidlertid vanskelig for å se bort ifra tekkingens alder og opplysningene om fukt i undertaket. Stålplater har ifølge takstmann C. en forventet levetid på 30-50 år, og vi mener at kjøper ut ifra opplysningsbildet måtte ta høyde for at reparasjons- eller utskiftningsbehov knyttet til både tekkingen og takkonstruksjonen kunne melde seg i overskuelig fremtid. Fukten i undertaket ga også et visst signal om allerede oppståtte utettheter i taket, eventuelt at det var kondensproblematikk. Ut ifra disse omstendighetene mener vi at forventningsavviket ikke er tilstrekkelig stort til å utløse mangelsansvar etter denne bestemmelsen. Som nevnt er avhl. § 3-9 andre pkt. forbeholdt de "utvilsomme" misforholdene mellom boligens forventbare og faktiske stand.

Vi har derfor kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gir medhold.

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