

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-494

20.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – lekkasje fra pipe – opplyst utbedret ved ny takteking i 2010 – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Voss kommune oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 2,15 mill., og overtatt av kjøper den 29.2.20. Ved salget ble det opplyst at selger i sin eiertid hadde avdekket og utbedret alt de hadde funnet av fukt- og råteskader i konstruksjonen. Det ble også opplyst om en tidligere lekkasje fra tak og ved pipe, som hadde blitt utbedret ved ny takteking i 2010. Ved arbeidet hadde taket blitt rettet opp og ny isolasjon lagt, samt at omfattende fuktskader hadde blitt utbedret. Etter dette hadde det ikke oppstått ytterligere lekkasjer fra pipen. Ved overtakelsen viste selger kjøper en metallplate, som viste seg å være pipehatten som hadde blåst av i en storm. Kjøper antok at dette hadde skjedd nylig, idet forholdet ikke var omtalt i salgsdokumentene. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktmerker under utvikling, som viste seg å stamme fra en pågående lekkasje fra pipen. Selger opplyste på forespørsel at pipehatten hadde vært av i 2-3 år. Kjøper fikk deretter fyringsforbud fra brannvesenet, og måtte skifte ut hele pipen og utbedre tak og konstruksjon nedover langs pipen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avsto kravet under henvisning til at selger ikke hadde hatt kjennskap til lekkasjen, og at utbedring av pipen var påregnelig som en følge av alder og tilstand. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 212 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Voss kommune ble oppført i 1920.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

INNHold

Boligen fremstår som lys og pen med originale detaljer som en rød tråd igjennom hele boligen. Boligen strekker seg over to plan og i 1. etasjen kommer man inn i entre med trapp til 2. etasjen. ... Bak vedovnen finnes sjarmerende teglsteinsmur.

STANDARD

Sjarmerende enebolig med sjel og uthus. Store deler av boligen er oppusset. Tak, kledning og vinduer er skriftet. Kjøkken fra 2007, bad fra 2010 og vaskerom fra 2012.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Isolert innvendig tak. Nytt yttertak i 2010.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Boligen virker godt bygget og det er ikke registrert alvorlige avvik i hovedkonstruksjonen. Utvendig framstår boligen som godt vedlikeholdt.

Likevel må det presiseres at huset vart bygd i ei tid då byggeskikk, materialvalg og utførelse var forskjellig frå dagens krav og standard.

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Saltak konstruksjoner

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takkonstruksjon er besiktiga frå bakkenivå. Konstruksjonen er ein tett konstruksjon og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon uten destruktiv åpning. Det forutsettes at konstruksjonen har riktig oppbygging med tanke på materialvalg og utførelse. Speiselt med tanke på ventilerings av konstruksjonen. Det vart ikkje registrert større svai/svikt ved konstruksjoner ved utvendig besiktelse. Innvendige himlinger er innkledd.

Taktekking og membraner – TG: 1

Beskrivelse: Utvendig taktekking består av Dekkra. Undertak av sutaksbord, plater, lekter og rekker. Takrenner og nedløp i aluminium

Golv på del av loft. Gjennomgåande spiker i sutaksbord. Isolasjon manglar overdekkning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taktekking er kun sett frå bakken. Taktekking frå 2010 og arbeider utført av (firma L.). Takrenner og nedløp i aluminium har normal levetid før utskifting på 25 - 35 år.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. – TG: 2

Beskrivelse: 2 skorsteinar som er oppført i teglstein som er pussa over tak. Brannmur i stove er forblenda med teglstein.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikkje opplyst om pålegg frå branntilsynet.

Plattlodd er ikkje kontrollert. Merker etter renning av sotvatn ved feieluke

Tilstandsgrad er satt utifrå vurdering av forventet levetid / gjenværende brukstid. Ildstad, varmekilde og pipeløp er ikkje nærmare kontrollert mht. funksjonalitet. Det er eigar som til ei kvar tid er ansvarlig for at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldande krav.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde eid boligen siden 2005. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

"Ja. Fekk pålegg om å lukke hulrom mellom teglsteinsmur og pipe i stova. Godkjend av feiar. Fekk pålegg om å stenge grue/pipe i kjellar. Godkjend av feiar. Vedovn på soverom i 2. etg er ikkje godkjend for fyring pga røykrør som går gjennom vegg/friluft til pipe."

(...)

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fult i boligen?

"Ja. Det var fukt og råteskader då me kjøpte huset, men alt me har funne har vorte utbetra gjennom åra. I 2010 var det store fuktskader i begge langsidene av huset pga skade på skifertak. Utbetringsarbeidet vart gjort av byggmeister på oppdrag frå Gjensidige forsikring."

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

"Ja. Det var utett rundt pipe før taket vart skifta i 2010. Ingenting etterpå."

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

"Ja. Tak vart skifta (frå skifer til decra) i 2010. Det vart også retta opp og etterisolert. Kledning og vindauger vart skifta i 2009. Då vart det også etterisolert, satt på museband, og skifta ramme samt sperre på tak."

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Taket var skifta av B. bygg. Kledning og vindauger vart utført av O.K./M. Sag."

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.2.20, og overtatt av kjøper den 29.2.20.

På overtakelsen viste selger kjøper en metallplate som lå i kjelleren, hvor selger opplyste at dette var pipehatten som *"blas av i ein storm her"*. Ifølge kjøper reagerte hun over å ikke ha fått denne informasjonen før, men stilte ikke nærmere spørsmål knyttet til forholdet. Kjøper antok at pipehatten nylig hadde blåst av, idet det ikke var opplyst om forholdet i salgsdokumentene.

Etter overtakelsen opplevde kjøper boligen som rå og kald, og avdekket fuktmerker som etter nærmere undersøkelser viste seg å være under utvikling. I den forbindelse innhentet kjøper en reklamasjonsrapport fra takstingeniør H. datert 6.8.20:

Sammendrag

Fuktskader i ytterkonstruksjon tak og vegger på loftsrom.

Fuktskader i takkonstruksjon, yttervegg, isolasjon, himlingsplater, veggplater og golv.

Fuktskade på teglsteinspipe og påfølgende bruksnekt.

Teglsteinspipa må bringes i forskriftsmessig stand og fuktskadene må utbedres.

(...)

På befaring den 16.04.2020 blir det påvist fuktskader og vi blir enige om at kjøper må åpne konstruksjonen.

Ved ny befaring den 16.05.2020 er det åpnet i konstruksjoner og påvist fukt og råteskader.

På kjøpers forespørsel kan selger opplyse at metallbeslag på topp over pipeløpet har manglet i 2-3 år.

Metallplata finner vi i kjelleren.

Fra visningsdato 27.01.2020 og fram til april 2020 har det vært betydelig nedbør som vil ha gitt økning i fuktinntrengingen.

(...)

Skadeårsak

Årsak synes å være inntrenging av nedbør i teglsteinspipe/røykløp. Sannsynlig årsak er manglende beslag over røykløpet.

Skadeomfang

Skaden begrenser seg til soverom/ark på loft. Golvflate 8 m².

Det er lagt ned fyringsforbud pga skader på røykpipe.

Avvik:

(...)

Skorsteinen har dårlige og mangelfulle fuger. På grunn av fukt er skorstein ikkje lenger i forskriftsmessig stand

Tilhøvet medfører ein overhengande fare for brann og vedtak om umiddelbar bruksnekt vart meddelt eigar/brukar på staden.

Skadebeskrivelse

Fuktskader i takkonstruksjon, yttervegg, isolasjon, himlingsplater, veggplater og golv.

Fuktskade på teglsteinspipe og påfølgende bruksnekt.

Vedlagt rapporten lå et pristilbud fra byggefirma L. for "*skifte av råteskade vegg og takkonstruksjon samt ny pipe*" til kr 212 500 inkl. mva. Kostnadene tilknyttet arbeid på vegg- og takkonstruksjon utgjorde kr 138 326 inkl. mva., og arbeid ved riving og remontering av pipe utgjorde kr 74 250 inkl. mva. Vedtak fra Voss brannvern var også vedlagt rapporten.

Kjøper fremla også en video av lekkasjen fra pipen.

Ifølge selskapet hadde selger forklart at fukt og råte var opplyst om i det omfang de kjente til, og at de hadde utbedret forholdene. Det var innhentet faglært kompetanse til utbedringen, og selger trodde dermed at alt var i orden. Eldre fuktmerker stammet fra før taket ble utbedret i 2010, og pipen hadde ikke lekket siden taket ble utbedret.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel. Selger hadde vært uansvarlig ved å ikke remontere pipehatten, og skadene skyldtes at pipehatten hadde vært av i 2-3 år. På spørsmål om synlige fuktmerker opplyste selger at disse var fra før taket ble skiftet i 2010. Flekkene var ikke nevnt i salgsdokumentene, og dersom selger ikke hadde lagt merke til disse tidligere burde de ha opplyst om dette ved kjøpers spørsmål. Kjøper fremla tilbud for utbedring på kr 212 500 inkl. mva.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde lojalt opplyst om det de kjente til av fukt og råteskader. Pipen var videre gitt TG 2, og det var gitt flere risikoopplysninger om tilstand og manglende kontroll av plattlodd. Overflatene var gitt TG 2, og det var gitt risikoopplysninger om eldre konstruksjon og funn av råte og fukt. Skaden begrenset seg til utett pipe, og forholdet utgjorde ikke et avvik fra kjøpers forventninger ved salget, jf. avhl. § 3-1. Kostnadene for å utbedre pipe og vegg lengre ned i huset måtte tas ut av vurderingen. Selskapet anførte at det måtte legges avgjørende vekt på at pipen var 100 år gammel, og at det var av mindre betydning at taket ble skiftet i 2010.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd foretok sekretariatet et betydelig standardhevingsfradrag hva gjaldt utbedring av selve pipen, men fant ikke grunn til å foreta noe særlig fradrag hva gjaldt utbedring av tak og fuktskader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra pipen i en bolig fra 1920. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da den er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at kostnader relatert til utbedring av fukt, råteskader og pipe utgjør kr 212 500 inkludert merverdiavgift. Dette er 9,88 % av kjøpesummen, og nemnda finner at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, så er det på det rene at pipen var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Kjøper måtte også ut fra opplysningene som var gitt ved salget, regne med at pipen var fra boligens byggeår. Sekretariatet fremholdt følgende om betydningen av dette:

Noe oppgraderings- og vedlikeholdsbehov må derfor anses innenfor hva kjøper kunne forvente. Det ble videre opplyst at selger løpende hadde avdekket og utbedret fukt- og råteskader i boligen, som kunne tilsi at også kjøper måtte påregne å avdekke noe råteskader i sin eiertid. Selger opplyste også om tidligere utettheter rundt pipe før 2010.

Likevel fikk kjøper opplyst at utetthetene rundt pipen og på taket for øvrig hadde oppstått før 2010, og at taktekingen faglært ble skiftet i 2010. Det ble også opplyst at det i forbindelse med utettheter i taktekingen hadde blitt avdekket store fuktskader i konstruksjonen, og at dette hadde blitt utbedret samtidig med tekkingen. Selger opplyste at det etter taket ble tekking hadde oppstått flere utettheter rundt pipen. Opplysningene tilsa dermed at kjøper kunne forvente ny takteking fra 2010, og at konstruksjonen i den forbindelse var åpnet og utbedret. Dette selv om de innvendige overflatene var gitt TG 2, og kjøper bemerket seg noe eldre fuktmerker på overflatene. Vi bemerker at taket i forbindelse med tekkingen hadde blitt rettet opp og etterisolert, som tilsier at konstruksjonen var undersøkt av de faglærte. Se til sammenligning FinKN 2014-523, FinKN 2014-004 og FinKN 2021-42, hvor det i sistnevnte også ble opplyst om fuktmerker ved salget. Vi kan heller ikke se at kjøper på bakgrunn av pipens alder måtte påregne utettheter rundt denne, idet det var opplyst at tidligere utettheter på taktekingen hadde blitt utbedret.

Videre bemerker vi at lekkasjen nå synes å skyldes vanninntrenging gjennom pipe som følge av at pipehatten hadde blåst av 2-3 år før salget, og at vann dermed hadde hatt fri tilgang inn i boligen og murpipens vegger. Det ble ikke opplyst ved salget at pipehatten manglet, noe selger kjente til slik vi har forstått dokumentasjonen. Lekkasjen synes dermed å skyldes manglende utbedring av et kjent vedlikeholdsbehov fra selgers side, uten at dette ble opplyst til kjøper.

Vi kan heller ikke se at det er av avgjørende betydning at pipen fikk TG 2 ved salget, eller at takstmannen ikke hadde undersøkt plattlodd. Det var opplyst at de fagkyndige ved tekking av taket i 2010 hadde utbedret lekkasjen ved pipen, som tilsier at kjøper kunne forvente at taket var tettet i overgangen mellom takteking og pipe. At takstmannen ikke besiktiget beslaget tilsier ikke at kjøper måtte ha lavere forventninger til de faglærtes utføring i 2010. Ettersom selve pipen ikke hadde blitt skiftet i 2010 kunne også avrenning av sotvann ved feilelukken ha stammet fra lekkasjen før 2010. Selger bekreftet overfor kjøper på visning via megler at synlige fuktmerker skyldtes lekkasjen før 2010.

Nemnda slutter seg til dette.

Det var ved salget opplyst at vedovnen på soverommet i andre etasje ikke kunne benyttes til fyring, men nemnda finner ikke dette avgjørende i vesentlighetsvurderingen da fyringsforbudet ikke hadde noe med pipens tetthet å gjøre.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at kostnadene knyttet til utbedring av fuktskadene går ut over hva kjøper kunne forvente etter opplysningene om ny takteking og utbedring av lekkasjen ved pipen i 2010. Det samme gjelder kostnadene for utskifting av pipen. Nemnda viser på disse punktene til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 140 000, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. På bakgrunn av selskapets anførsler i klagen til nemnda, presiserer nemnda at det vesentligste av standardhevingssfradraget er gjort i kostnadene knyttet til utbedring av pipen. Det er også gjort et fradrag for påregnelig vedlikeholdsbehov på innvendige overflater.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).