

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-501

20.5.2021

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

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

18 år gammel bolig – utett tak – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Rana kommune oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper september 2019. Ved salget ble det i tilstandsrapporten blant annet opplyst at det var en del mose på taket, en takstein var ødelagt, og det var litt fuktmerker i undertaket. Det ble også opplyst at det ikke var noe fukt på befaringstidspunktet. Taktekingen ble gitt TG 2. I selgers egenerklæring var det krysset av for "Nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet utettheter i tak. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fuktinnsig på kaldloftet, spor av lekkasje over tid og det ble også anført at det var foretatt en nødreparasjon i kilrenne ved bruk av byggeskum. Kjøper mente at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten ved salget, og at de avdekkede forholdene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kravet, og viste til at det ikke forelå opplysningssvikt eller et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 156 250.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Rana kommune oppført i 2001.

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

Byggemåte

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 2001 med datidens byggeskikk og materialvalg.

(...)

Isolert saltakskonstruksjon med tilgang via isolert takluke på loftstue. Isolert saltakskonstruksjon med lufting i raftene og med tilgang via takluke i bod.

Taket er tekket med Sanda takstein og har et undertak av brettex.

(...)

BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

(...)

Yttertak Tekking (undertak, lekter og ytterteking): En del mose på taket. En takstein er ødelagt. Litt fuktmerker i undertaket ved utlufting av ventilasjonsanlegget, ingen fukt på befaringstidspunktet.

I boligsalgsrapporten datert 31.7.19, etter befaring 24.6.19, fremgikk følgende:

OPPSUMMERING TILSTAND:

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 2001 med da-tidens byggeskikk og materialvalg. Boligen fremstår med en ok standard og er godt vedlikeholdt.

(...)

BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

(...)

Rom-bygningsdel

Yttertak

Kontrollpunkt

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Evt begrunnelse el merknad

En del mose på taket. En takstein er ødelagt. Litt fuktmerker i undertaket ved utlufting av ventilasjonsanlegget, ingen fukt på befaringsstidspunktet

(...)

BEFARINGEN

(...)

Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt "*LOFT (INNREDET OG UINNREDET)*" (TG 1):

7.1.3 Konstruksjonsoppbygging (TG 1)

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygging og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Innredet loft

Vurdering og begrunnelse

Loft: Original konstruksjoner

7.1.4 Statikk

Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner. Original konstruksjon fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Loft: Konstruksjoner er originale og fremstår som urørt (ikke gjort noen konstruksjonsendringer fra byggeår) og normalt godt vedlikeholdt

7.1.6 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

Punktering mot kald sone er sjekket, hvis mulig. Det er sett etter merker etter varmgang og misfarging ved innfelt belysning. (..). Ventil i himling.

Vurdering og begrunnelse

Loft: Ingen avvik

Takkonstruksjon ble gitt TG 1:

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

- Isolert saltakkonstruksjon med tilgang via isolert takluke på loftstue
- Isolert saltakkonstruksjon med lufting i raftene og med tilgang via takluke i bod.

Vurdering og begrunnelse

Konstruksjonene er originale og fremstår som urørt.

Taktekking ble vurdert til TG 2:

Taket er tekket med Sanda (eller lignende) takstein og har et undertak av brettex)

Vurdering og begrunnelse

En del mose på taket. En takstein er ødelagt. Litt fuktmerker i undertaket ved utlufting av ventilasjonsanlegget, ingen fukt på befaringstidspunktet.

Tiltak

Mosen må fjernes. Ødelagt takstein må skiftes

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2002. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak. Selger svarte "Ja" på spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og oppga at garasje og terrasse var bygget av selger selv. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til øvrige ufaglærte arbeidere.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 millioner ved kjøpekontrakt datert 15.8.19, og overtatt av kjøper den 27.9.19.

Kjøper oppdaget fuktinnsig på kaldloftet 6.1.20. Det ble reklamert over forholdet 9.1.20.

Kjøper har lagt frem skaderapport fra firma R. av 9.1.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

(Kjøper) oppdaget skaden da han skulle sette ifra seg julepynt på loftet over inngangspartiet, han så da at det var vått i undertaket rundt kilrenne. Ifra dette loftet ser man undersiden av brettex og undersiden av kilrenne der det går innover å kobles på husets hovedtak.

Det har vært ekstremt regnvær i området i kombinasjon med vind de siste dagene.

På besiktigelse ser jeg ikke hvor vann kommer inn.

Årsak til årsak: Utett ytter og undertak.

(...)

Oppsummering

Vanninntregning ifra tak. På besiktigelse ses det vann fritt flytende på papp over isolasjon på kaldloftet, ikke mye men det er tydelig at det hær er en lekkasje. Det er tydelig vått i undertaket rundt kilrenne og det ses dannelser av muggsopp på brettex. Det avdekkes også fukt som kommer ifra hovedtak. Det jeg ser jeg ifra kaldloftet i inngangspartiet. Det blir også gjort inspeksjon på kaldloftet i hoveddelen av huset, men her ser alt tørt å fint ut.

Det gjøres søk etter fukt i taket innvendig på de stedene som samsvarer med de fuktige områdene på kaldloftet uten at det blir målt tegn til fuktighet, det er heller ingen visuelle tegn til fukt innvendig.

Det er fukttegninger i brettex som er tørket ut og stamme ifra før denne skaden.

Taket utvendig blir visuelt inspisert uten at jeg ser hvor vann evt kommer inn. Kan være pga det dårligere været, eller knuste stein på taket.

Kjøper har lagt frem et tilbud om utbedring av taket fra H. AS av 10.1.20 på kr 156 250 inkl. mva.

Ifølge kjøper ble det etter snøsmeltingen avdekket utstrakt bruk av byggeskum eller lignende i gradrennene. Det ble lagt frem flere bilder av kjøper for å dokumentere forholdet.

Kjøper fremla e-post av 8.10.20 fra firma R., hvor takstmann svarte på spørsmål fra kjøpers advokat:

1. Vanninntregning på loft burde vært observert av takstmann, har vært der lenge ref muggdannelse.

Svar: På min besiktigelse på stedet har jeg bemerket at jeg så tegn til gamle fuktmerker som da var tørre. Dette tyder på at det har vært lekkasje her tidligere, altså før den vanninntregningen vi var involvert i. Jeg var på skadestedet 09.01.20 og det hadde da vært regn og vått vær siden mellomjulen, det er god nok tid for muggdannelse til og oppstå, så det er vanskelig og si om denne muggen var til stede når takstmann var på befaring.

2. At kilrenna er fuget igjen med byggeskum er ett tydelig tegn på at tidligere eier har vært kjent med vanninntregningen og forsøkt å fikse det.

Svar: Ja dette ser ut som et forsøk på en nødreperasjon, den eneste gode grunnen til å gå til det skrittet å fuge kilrennen med byggeskum må ha vært i forbindelse med vanninntregning.

Selskapet har lagt frem uttalelser fra selger i e-post av 24.6.20 og 13.10.20. Selger oppga at hverken hun eller hennes eksmann hadde noen kjennskap til bruk av byggeskum på taket. Selger hadde for ca. 17 år siden byttet noen steiner og satt opp snøfangere, men kunne ikke erindre at det ble brukt byggeskum. Selger tenkte at grunnen til bruk av fugeskum måtte være å holde takstein som var skjært i renna bedre på plass.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger om tidligere skader på taket, og at forholdet skulle ha vært avdekket av selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at selger ga uriktige opplysninger ved at det ikke ble opplyst om utettheter i tak, jf. avhl. § 3-8, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 156 250 inkl. mva.

Selskapet har bestridt at selger har hatt kjennskap til noen vannlekkasje og har videre bestridt at selger og takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte også at det ikke var gitt uriktige opplysninger om utettheter i tak, jf. avhl. § 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet helhetsvurdering kom sekretariatet videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet utett tak.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, verken hva gjelder selger og takstmannens forhold. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 4.3.21, men kan ikke se at det her fremkommer noe som er egnet til å stille saken i et annet lys.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet er uriktig sett i lys av hva selger kjente til om eiendommens tilstand.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, så utgjør utbedringskostnadene på kr 156 250 inkl. mva. omkring 3,26 % av boligens kjøpesum og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er i utgangspunktet ikke oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, så viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

I nærværende sak er det snakk om en bolig fra 2001 som var 18 år ved salget. Det er påregnelig at også en brukt bolig på denne alderen ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter. Taktekkingen var videre angitt med TG 2 og det ble pekt på en del mose som måtte fjernes, en ødelagt takstein samt fuktmerker et konkret angitt sted på undertaket. På den andre siden ble det skrevet at det ikke var noen fukt i undertaket på befaringstidspunktet og selve takkonstruksjonen var angitt med TG 1. Det var også krysset av for "Nei" i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i blant annet tak.

(...)

Etter en samlet helhetsvurdering legger sekretariatet til grunn at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at utbedringskostnadenes størrelse utgjør mindre enn 4 % av kjøpesummen samt at det var gitt enkelte risikoopplysninger knyttet til taktekkingen. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til å kunne slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon om at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom opplysningene som ble gitt og boligens tilstand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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