

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-527

31.5.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved tak – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 3,99 mill., og overtatt av kjøper i august 2019. Ved salget ble takkonstruksjon, takteking og *"renner, nedløp og beslag"* gitt TG 1. Det ble også opplyst at taket var tekket med betongstein fra starten på 1990-tallet. Kjøper oppdaget etter ett år lekkasje fra taket og reklamerte over forholdet. Det ble avdekket at underlagspappen på taket var sprø og ødelagt, og at lektene på taket var underdimensjonert for taksteinen som var brukt. Takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget uttalte bl.a. at hus fra 50-tallet opprinnelig var tekket med flat betongstein, og at *"lektene til flat betongstein passer vanligvis ikke til dagens takstein som er lagt på her"*. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste til at taket var gitt feil tilstandsgrad, og at takstmannen ved salget måtte kjenne til at lektene ikke passet til taksteinen som var lagt. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at årsaken til skaden hadde oppstått etter overtakelsen. Selskapet anførte også at det ikke var noe som tydet på at det anførte forholdet var synlig ved takstmannens besiktigelse, og selskapet kunne heller ikke se at bruk av TG 1 medførte at det var gitt en uriktig opplysning om taket. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 277 746, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1958.

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

Nyoppusset og meget tiltalende enebolig på opphøyet, solrik og romslig tomt med utsikt

(...)

Byggemåte

(...)

Hovedtak er delvis kaldt loft og delvis isolerte takflater. Taket er tekket med betongstein fra starten på 1990-tallet.

I tilstandsrapport fra takstmann N. datert 9.5.19 fremgikk bl.a.:

Bygningen er oppført etter byggeårets regler, byggeskikk og aksepterte løsninger. Det stilles ofte strengere krav til nye tiltak i byggverk i dag, både på løsninger og utførelse.

(...)

Takkonstruksjon – TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Bygningen har saltak. Tilbyggene har pulttak. Hovedtak er delvis kaldt loft og delvis isolerte takflater. Taket er konstruert med bruk av A-takstoler for loftsetasjer, antatt plassbygget.

Skiftet mindre del av mineralull i de isolerte takflater i 2 etg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kott er inspisert, ingen avvik. Det er ikke loftsluke til loft over hanebjelke. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. En må forvente at det er eller kan komme vridninger, retningsavvik og generelt behov for reparasjoner og utbedringer over år. (TG 1)

Taktekking – TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Beskrivelse: Taket er tekket med betongstein fra starten på 1990 tallet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal tilstand for tekkingen ut i fra alder. Normal brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen. (TG 1)

Renner, nedløp og beslag – TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse: Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål fra starten på 1990 tallet. Byttet nedløp. Lakkert øvrige.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Tilstandsvurdering/Tilstandsgrad: TG 1.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2018 og ikke hadde bodd der. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/tak, mv. Selger opplyste at det var oppført ny garasje av faglærte og ufaglærte på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 990 000 ved kjøpekontrakt datert 15.7.19, og opplyst overtatt av kjøper den 23.8.19.

Kjøper oppdaget i august 2020 lekkasje fra taket. Det ble innhentet en rapport fra kjøpers bygningsforsikringsselskap Fremtind den 31.8.20:

Standard enebolig fra byggeår med taktekking på overgurt med taktro(trebord), D-papp, sløyfer og lekter samt trolig en flat betongstein. Selve stein er byttet ut. (ikke kjent når) Nye flater i himling og vegg 2 etg i tv stue. Isolasjon er original flis som er mulig utbyttet i opptatte deler vedr. oppussing av tidligere eier.

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett tak.

Årsak er:

Steinlekt er glidd noe ned ved innfesting og mulig stor senteravstand lekter ved lekkasjepunkt ved pipe.

Følgen av punkt over er at det blir en glippe mellom steiner og vann renner inn til eldre papp fra 1958 som er krakilert av elde.

(...)

Oppsummering forbedring av som forslag samt div.

Taket må ha tett taktekking samt egnet avstand steinlekter. Bytte råtne undertak. Ved bytte av taktekking burde eier vurdere mulighet for mere isolasjon takkonstruksjon samt egnet luftespalte mellom

isolasjon/tekking. Stein gjenbrukes. Bolig er opplyst kjøpt med TG 1 for taktekking som i dette hus består av takstein og D-papp. D-papp er fra 1958. Burde i beste fall ikke hatt mer enn TG 2.

Det ble også lagt frem en vurdering av taket fra L. AS etter kontroll 7.12.20. Det hitsettes følgende:

Vi kontrolert taket etter forespørsel fra eier den 07-12-2020

Da ser vi at underlagspappen er fra byggeår 1958 skulle vært skiftet for mange år siden er veldig sprø og ødelagt. Lektene er også fra bygge år og er underdimensjonert for takstein som ligger på taket nå. Papp og lekter burde vært bytte når det vart lagt ny takstein. Detter er vanlig at blir gjort når man bytter tak.

Det er også andre merkelige løsninger på taket. Vann renner rett inn på vindskier på tilbygg som råtner, her burde det vært lagt skottrenne beslag inntil vindski. Det er også mangler med beslag på gradrenne mot tilbygg

Kjøper har lagt frem pristilbud fra L. AS for legging av nytt tak på kr 260 000 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt forklaringen til takstmann N. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Jeg har lest rapporten i fra skadetakstmannen som melder at det er lekten som har glidd i fra innfesting og det har medført at taksteinen har glidd ned tilsvarende og at vann har lekket inn i et dårlig undertak eller innfestingshull i fra lekter.

Årsaken kan være mange, mest sannsynlig dårlig innfesting opprinnelig mot sløyfer/ undertak.

Da bør dette forholdet avgrenses til taktekking og ikke hele takkonstruksjonen.

Forholdet har nok bli svekket over tid. Jeg vedlegger bilde som viser at det ikke var antydninger til fraglidning ved min befaring i 2018. Jeg har ikke bilder av taket fra senere befaringer.

Vi demonterer ikke deler av konstruksjoner ved befaring og slike skjulte feil er umulig å avdekke når en ikke ser symptomer.

Denne skaden kan også ha oppstått ved f.eks at feier eller andre har tråkket feil og skjovet på steiner og dratt med lekten. Det kan også være snølast og is.

Det er opplyst at taktekkingen ble lagt ny på starten av 1990 tallet. Informasjonen ble gitt av arvinger av dødsbo i 2018. Taket er tekket med "moderne" betongstein.

Husene fra 1958 tallet var tekket med flat betongstein, lektene til flat betongstein passer vanligvis ikke til dagens takstein som er lagt på her.

Jeg observerte ved befaring ett tak der taksteinen syntes å ligge rett og jevnt, med fagmessig utførelse på takhatter og øvrige beslag.

Kjøper har i hovedsak anført at selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger om taket som hadde virket inn på kjøpet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at taket var gitt uriktig tilstandsgrad og at takstmannen måtte kjenne til at lektene ikke passet til taksteinen som var lagt, uten at dette ble videreformidlet ved salget. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 277 746 inkl. mva., med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om taket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at takstmannens angivelse av tilstandsgrad var en skjønnsmessig vurdering og at utett yttertak ikke var noe takstmannen måtte kjenne til. Selskapet kunne heller ikke se at boligen hadde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har også anført at årsaken til lekkasjen oppsto etter overtakelsen på grunn av ytre påvirkninger, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at selgers takstmann måtte forstå at det var sannsynlig at lektene på taket og taksteinen ikke passet sammen, slik det fremgikk av takstmannens forklaring til selskapet. Sekretariatet kom til at dette var en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet konkluderte med at tilstandsgraden ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og at det på bakgrunn av boligens alder ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering – under noe tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Sekretariatet har lagt til grunn at takstmannen ved salget måtte forstå at det var sannsynlig at lektene på taket og taksteinen ikke passet sammen, og vist til takstmannens etterfølgende forklaring til selskapet. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

Sekretariatet viser til at det følger av rettspraksis og Takstmannsdommen i Rt. 2001 s. 369 at selgeren identifiseres med takstmann som har utarbeidet tilstandsrapport etter oppdrag for selgeren, slik kjøper viser til. Det samme følger av nemndspraksis, se eksempelvis FinKN 2020-544.

Forhold som takstmannen kjente eller måtte kjenne til kan utgjøre en mangel selv om selgeren verken kjente eller måtte kjenne til dem. Spørsmålet blir således om takstmannen "måtte kjenne til" utett tak og at lekter til flat betongstein vanligvis ikke passer til dagens takstein. Videre er det et spørsmål om angivelse av tilstandsgrad medfører at det er gitt en uriktig opplysning om takets tilstand.

Av tilstandsrapporten fremkommer det at rapporten var basert på undersøkelsesnivå 1 med visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Sekretariatet kan på bakgrunn av rapportens forutsetninger ikke se at takstmann måtte kjenne til at taket var utett. Dette underbygges også av at det gikk ett år fra overtakelsen til kjøper oppdaget lekkasje fra taket.

På den andre siden pekes det på i rapporten fra Fremtind under oppsummeringspunktet at taket må ha egnet avstand til steinlekter. Det pekes i rapporten fra L. AS også på det samme når det står at lektene er fra byggeår og underdimensjonert for taksteinen som lå på taket. Når takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ifølge selskapet uttaler følgende: "Husene fra 1958-tallet var tekket med flat betongstein, lektene til flat betongstein passer vanligvis ikke til dagens takstein som er lagt på her" legger sekretariatet til grunn at takstmannen ved salget måtte forstå at det var sannsynlig at lektene på taket og taksteinen ikke passet sammen. Det er sekretariatets vurdering, under noe tvil, at når dette ikke opplyses om i tilstandsrapporten, så foreligger det manglende opplysninger om taket som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, og har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig med sekretariatet i at den etterfølgende skriftlige erklæringen til takstmannen med uttalelsen: *"Husene fra 1958 tallet var tekket med flat betongstein, lektene til flat betongstein passer vanligvis ikke til dagens takstein som er lagt på her"* isolert sett kan leses slik at dette faremomentet ved taket ble observert. Samtidig må denne formuleringen ses i sammenheng med påfølgende setning: *"Jeg observerte ved befaring ett tak der taksteinen syntes å ligge rett og jevnt, med fagmessig utførelse på takhatter og øvrige beslag."* Det er nærliggende å tolke dette dithen at det angjeldende faremomentet nettopp ikke ble ansett aktuelt for taket på denne boligen. Flertallet peker også på at det i erklæringen innledningsvis er vist til at takstmannen mente det var *"umulig"* å avdekke en slik skjult feil uten demontering av konstruksjonen. Flertallet mener derfor det er tvilsomt om erklæringen totalt sett kan leses slik at takstmannen erkjenner å ha sett det aktuelle faremomentet ved dette konkrete taket. Nemndas skriftlige saksbehandling innebærer begrenset mulighet for å bringe klarhet i nettopp dette spørsmålet. Etter flertallets syn er det likevel ikke åpenbart at bevis- eller tolkningstvil på dette punktet bør falle ut i takstmannens

disfavør, i alle fall så lenge det er tale om en etterfølgende erklæring gitt etter beste skjønn og hukommelse.

Uavhengig av hvordan erklæringen leses blir det spørsmål om takstmannen i lys sitt kjennskap til faremomentet mer generelt (lekter til flat betongstein passer vanligvis ikke til dagens type takstein), holdt opp mot taktekkingens alder, skulle ha angitt annen tilstandsgrad på dette punktet. Flertallet mener gode grunner kan tale for at det hadde vært mer naturlig å benytte TG 2 i stedet for TG 1 i dette tilfellet. En slik etterfølgende bedømmelse må imidlertid ses i lys av at nemnda i sin praksis har lagt til grunn at det skal mye til før det foreligger opplysningssvikt grunnet uriktig satt tilstandsgrad. Begrunnelsen er at denne vurderingen i stor grad er basert på et faglig skjønn. I tillegg må det tas i betraktning at undersøkelsesnivået i tilstandsrapporten var det laveste.

Under adskillig tvil har flertallet kommet til at det ikke kan sies å foreligge opplysningssvikt fra takstmannens side, og dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet mener takstmannens etterfølgende erklæring ikke uten videre kan leses slik at et konkret faremoment ble observert ved dette taket. Selv om takstmannen med fordel kunne ha nevnt faremomentet mer generelt, og ev. ha senket tilstandsgraden, finner flertallet at det innenfor takstmannens faglige skjønn var forsvarlig å unnlate omtale av dette. Særlig må dette gjelde i lys av tilstandsrapporten hadde undersøkelsesnivå 1, med kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, samt at etterfølgende vurderinger alltid bærer preg av at skadeforholdet er blitt synliggjort og godt klarlagt. Dette kommer særlig på spissen i et tilfelle som dette, der takstmannen selv vurderte det som *"umulig"* å avdekke mangelen *"når en ikke ser symptomer"*. Flertallet understreker at spørsmålet kan tenkes å stå i et annet lys ved en umiddelbar bevisføring.

Flertallet tilføyer at det uansett kan reises spørsmål om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. er oppfylt, gitt forutsetningen om at en konkret fare ikke ble observert ved taktekkingen. En tilleggsopplysning fra takstmann om at det ikke ble observert noe problematisk med taket, men at det generelt sett kan være risikabelt med måten betongstein er lagt sett opp mot boligens alder, kan neppe anses å ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Noe større usikkerhet mht. innvirkning kan det være dersom tilstandsgraden også hadde vært senket, men flertallet finner det ikke påkrevd å konkludere akkurat på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt., slutter flertallet seg til sekretariatets vurdering og konklusjon om at det ikke er grunnlag for dette i saken.

Mindretallet – Klefstad – bemerk:

I likhet med flertallet har også mindretallet funnet vurderingen vanskelig, og under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Mindretallet tiltrer i det vesentlige sekretariatets vurdering som er gjengitt ovenfor. Mindretallet er av den oppfatning at takstmannens uttalelse om at *"Husene fra 1958-tallet var tekket med flat betongstein, lektene til flat betongstein passer vanligvis ikke til dagens takstein som er lagt på her"*, må tillegges betydelig vekt da uttalelsen tilsier at takstmannen faktisk var klar over den *risiko* som forelå for at lektene ikke passet til den nyere taksteinen som var benyttet. Selv om takstmannen ikke observerte synlige tegn til avvik ved sin befarings, er mindretallet av den oppfatning at den risiko som forelå for at lektene ikke passet til taksteinen skulle ha kommet til uttrykk i tilstandsrapporten, spesielt sett hen til takstmannens oppfatning om at lektene til flat betongstein *vanligvis* ikke passer til dagens takstein, og sett i lys av at han valgte å sette tilstandsgrad 1 både på takkonstruksjonen og taktekkingen uten å ha foretatt annet enn visuell undersøkelse. Mindretallet er av den oppfatning at unnlattelsen av å opplyse om dette faremomentet ved takets konstruksjon må betegnes som grovt uaktsomt. Det er selskapet som

har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn. Mindretallet kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt, og vilkårene for mangel etter avhl. § 3-7 er dermed oppfylt. Hva angår utmålingen av prisavslaget tiltrer mindretallet sekretariatets vurdering og prisavslaget, inkludert utbedring av følgeskadene, settes til kr 100 000 inkl. mva. Forsinkelsesrenter kommer i tillegg.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).