

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-737

16.7.2021

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

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

Fritidsbolig fra 1976 – lekkasje fra tak – selgers kunnskap – lav kjøpesum – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Åmot kommune fra 1976 ble solgt "som den er" for kr 625 000, og overtatt av kjøper den 13.8.19. Ved salget ble det opplyst om en lekkasje fra en rørgjennomføring på taket, som ble utbedret av selger før salget. Videre ble det opplyst at hovedsoverommet var påbygget i ca. 1998. Takstmannen opplyste om taktekking av shingel fra byggeåret og fra ca. 2000, og taket ble gitt TG 2 og anbefalt skiftet som en følge av elde. Etter snøsmelting våren 2020 oppdaget kjøper lekkasje fra taket over soverommet, samt gjennom rørføringen fra taket over badet. Kjøper avdekket at selger hadde påført silikon langs listen på soverommet der kjøper nå hadde oppdaget lekkasje, og anførte at selger hadde kjent til lekkasjen. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at selger hadde påført silikon for å hindre dryss av isolasjon, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 160 441 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en fritidsbolig i Åmot kommune oppført i 1976.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Fullt utstyrt og koselig hytte med innlagt strøm

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

Konklusjon

Hytte oppført 1976. Anneks oppført ca 2009. Eiendommen er tilkoblet strømnnett.

Bygningsmasse med vedlikeholdsbehov. Hytte med skjevheter. Dels betydelige skjevheter og lokal råte ved intilbygget utebod og utedo.

Forøvrig ingen vesentlige feil eller mangler påvist ved befaringen. Se også anmerkninger angitt under egne premisser

Takkonstruksjon – TG 2

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon som sperretak. Kaldtloft uten tilkomst. Antatt konstruksjoner isolert med mineralull. Ukjent vedr dampsperre mot kaldtloft. Påvist dampsperre ved overgang vegg skråhimling i soverom mot nordøst.

Takkonstruksjoner med lufting via spalter i raft.

Vurdering

Kaldtloft uten tilkomst, vurderinger fra innvendige overflater. Takflater med dels betydelige skjevheter. Forholdet settes i sammenheng med påviste skjevheter ved pilarer, samt noe underdimensjonering av konstruksjoner. Ingen synlige tegn ved innvendige overflater som kan indikere kondensproblematikk ved takkonstruksjonen eller utettheter ved tekkingen.

Påvist lekkasje i tilknytning til gjennomføring av lufterør fra bad, opplyst 06.06-19 at forholdet er utbedret. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Taktekking – TG 2

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon tekket med shingel ved hoveddel, papptekking ved inntilbygget utebod og do. Tekking opplyst fra byggeåret samt ca 2000. Takflater uten snøfangere eller takstige. Undertak med bordtak. Påvist lekkasje ved rørgjennomføring i bad. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Gesimser med underkledninger og insektsnetting.

Vurdering

Taket er vurdert fra bakkenivå. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet. Noe mosevokst tekking. Taktekking anbefales skiftet grunnet elde. Lekkasje ved bad er opplyst utbedret. Vindskier med noe vedlikeholdsbehov, særlig ved overgang mot takrenner. Tilstandsgrad er satt ut i fra påvist tilstand og elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

Takstmannen gjorde et fradrag i hovedbyggets tekniske verdi for verdireduksjon på 43 %.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at "*hovedsoverom ble påbygd ca. 1998*", og at selger hadde eid eiendommen siden 1998. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter på taket.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 625 000 ved kjøpekontrakt datert 6.8.19, og overtatt av kjøper den 13.8.19.

Ifølge kjøper avdekket de i etterkant av snøsmeltingen våren 2020 dryppelyder, som viste seg å skyldes en lekkasje fra taket over soverommet. Idet kjøper skulle hente håndklær på badet for å tørke opp, avdekket kjøper også en lekkasje fra lufterøret på badet.

Ved nærmere undersøkelser oppdaget kjøper at det var benyttet silikon i skapet på soverommet, og kjøper har fremlagt bilder av forholdet. Ifølge kjøper var silikonet påført der hvor lekkasjen var.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap innhentet deretter en skaderapport datert 23.6.20 fra firma P. for følgeskadene på soverommet:

Skadeårsak ... Utett yttertak

Dokumentasjon ... Ikke relevant da det er gammel takshingel som er årsaken.

Skadeomfang Fukt i vegger, og gulv på soverommet + vannskjolder på panelhimling. Finner ingen fukt i himling men da man ikke vet hvor lenge lekkasje har pågått så må man åpne panelhimling også.

Sammendrag

- Kunden tok over hytten i 2019
- Soverommet som det er skade på er ett påbygg fra 1999.
- Se bilde av inne i skap ang den silikon stripen som er lagt på av forrige eier. Om dette er gjort grunnet tidligere lekkasjer kan ikke P. uttale seg om, men kan tyde på dette og kunde er ikke opplyst om dette ved kjøp/overtagelse av hytten

I rapporten var det inntatt bilder av soverommet og taket. Firma P. estimerte nødvendige utbedringskostnader til totalt kr 160 441 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt følgende tilleggsuttalelse fra firma P.:

Jeg sender med ett bilde av silikon inne i skapet, og man ser helt til venstre på bildet at det er fuktskjolder på taklisten i hjørnet.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at selger ikke har vært kjent med lekkasjer inn til soverommet. Silikonet som er påført i skapet ble ifølge selger påført for mange år siden for mekanisk tetting innvendig for å hindre dryss av isolasjon og støv inne i skapet.

Selger har opplyst til selskapet at de ikke har erfart lekkasjeproblematikk knyttet til baderommet i sin eiertid. I forbindelse med befaring fra takstmann ble det påført Iscopal taklim utenfra i overgangen til yttertak og silikon innenfra badet i overgangen innvendig tak. Dette arbeidet ble utført 02.06.19. Dette ble utført som følge av at takstmann påviste lekkasje ved rørgjennomføring i bad som senere ble utbedret.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om kjennskap til lekkasje på soverommet, og om at lekkasjene kun var tettet med silikon som en midlertidig løsning. Selger hadde påført silikon i området det nå var avdekket fuktmerker, og det fremsto dermed som sannsynlig at tiltaket ble utført for å stoppe lekkasje i selgers eiertid. Dette var klart opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha virket inn på avtalen. Det forelå uansett en vesentlig mangel, idet utbedringskostnadene tilsvarte over 20 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger påførte silikon ved listen på soverommet for å forhindre dryssing av isolasjon inne i skapet, og hadde ikke kjennskap til noe lekkasje. Selger var åpen om lekkasjen på baderommet, som talte for at selger også ville ha vært åpen om en eventuell lekkasje på soverommet. Det var kjøper som hadde bevisbyrden for at selger kjente til lekkasjen. Vedrørende lekkasjen på baderommet hadde selger ikke opplevd dette i sin eiertid, men utbedret lekkasjen etter at forholdet ble påvist av takstmannen. Selger hadde som utgangspunkt ikke opplysningsplikt om forhold de hadde grunn til å tro at var forsvarlig utbedret. Selger hadde dermed gitt flere opplysninger enn hva som var påkrevd. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel. Taket ble gitt TG 2 og var eldre, og bakgrunnen for det høye prosentmessige avviket var at hytten ble solgt til en svært lav kjøpesum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjent til lekkasje fra taket over soverommet i sin eiertid, og at en eventuell opplysning om til ufagmessig utbedring av lekkasjen over badet ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at lekkasjene ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan anses sannsynliggjort at selger hadde kjent til lekkasje fra taket over soverommet i sin eiertid, og at en eventuell opplysningssvikt knyttet til ufagmessig utbedring av lekkasjen over baderommet ikke ville ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt, og stiller bl.a. spørsmål ved selgers forklaring om at han kun påførte silikon ved listen på soverommet for å forhindre dryssing av isolasjon inne i skapet. Nemndas saksbehandling er imidlertid skriftlig, og utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken har nemnda kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men har funnet spørsmålet tvilsomt. Fra begrunnelsen hitsettes:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene totalt kr 160 441 inkl. mva., tilsvarende 25,7 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed over den veiledende grensen.

Spørsmålet blir om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses vesentlig.

Sekretariatet har vært noe i tvil, men etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Vedrørende lekkasjen over baderommet, viser vi til at taktekingen var fra byggeåret, og dermed 43 år ved salget. Det var videre opplyst om at taktekingen burde skiftes som følge av alder, og at lekkasjen hadde blitt utbedret uten at taket for øvrig var skiftet. Vi finner dermed at utbedringsbehov på den eldre delen av taket var påregnelig.

Hva gjelder lekkasjen over soverommet ser vi imidlertid at tilbygget var fra 1998, og dermed 21 år ved salget. Store deler av utbedringskostnadene knytter seg nettopp til utbedring av innvendige følgeskader på tilbygget, noe som på bakgrunn av tilbyggets alder var mindre påregnelig enn svikt ved taket for øvrig. Videre har nemnda i tidligere praksis uttalt at det kan foreligge en vesentlig mangel selv om svikten i bygningsdelen isolert var påregnelig, dersom følgeskadene har vist seg å være unormalt store. Vi bemerker at takstmannen i denne saken opplyste at det verken var avdekket tegn til kondensskader, lekkasjer eller avvik ved taktekingen, noe som kunne tilsa at større innvendige følgeskader var upåregnelige.

Imidlertid gjelder saken en fritidsbolig fra 1976 av enkel standard, hvor takstmannen hadde foretatt et fradrag i boligens tekniske verdi på 43 % for verdireduksjon. Takstmannen vurderte også at bygningsmassen hadde vedlikeholdsbehov, og kjøper måtte på bakgrunn av dette påregne til dels store kostnader til vedlikehold og oppgradering før hytten kunne anses å være i god bygningsmessig stand. Videre hadde takstmannen gitt takkonstruksjonen og taktekingen i sin helhet TG 2, og anbefalt at taket burde skiftes. Takstmannen hadde i sin vurdering dermed ikke skilt ut den nyere delen av taket i sin tilstandsvurdering, som tilsier at takstmannen også mente at taket på tilbygget hadde nådd forventet levetid.

Vi viser videre til at det var opplyst at shingeltaket hadde middels forventet levetid på 25 år, som tilsier at kjøper måtte ta høyde for at tekingen også kunne svikte når taket nærmet seg denne alderen. Selv om taket på tilbygget ikke enda var 25 år, begynte taket dermed å nærme seg forventet levetid. Idet taket var gitt TG 2 og anbefalt skiftet, anser vi det dermed påregnelig at også taket på tilbygget måtte skiftes på kort sikt.

Riktignok ser vi at følgeskadene i seg selv kunne fremstå noe mer upåregnelige, ettersom det var opplyst at det verken var funnet spor av kondens, lekkasje eller andre avvik ved tekingen. Vi ser også at følgeskadene alene utgjør et tilstrekkelig kvantitativt avvik, som kunne tale for at avviket var vesentlig i seg selv. Imidlertid er det ikke dokumentert at det omfanget av følgeskader som nå er avdekket var tilstede ved overtakelsen, hvor deler av følgeskadene også kan ha utviklet seg i ettertid. Vi viser til at takstmann N. i sin skaderapport ikke kunne fastslå hvor lenge lekkasjen hadde pågått, og at skadeutvikling som har pågått i kjøpers eiertid som følge av takets tilstand må anses å være kjøpers risiko, all den tid kjøper ble opplyst om at taket i sin helhet burde skiftes. Takstmann N. har fastslått at "gammel takshingel ... er årsaken" til lekkasjen, og skadeårsaken fremstår dermed som påregnelig i lys av opplysningsbildet ved salget. Vi viser videre til at N. ved sin befaring ikke målte fukt i himlingen på taket over tilbygget, men likevel anbefalte å skifte himlingen i sin helhet som følge av usikkerhet tilknyttet skadeomfanget.

Sekretariatet bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for utbedringsbehovets omfang.

Videre bemerker vi at bakgrunnen for det store kvantitative avviket nettopp er at fritidsboligen ble solgt til en lav kjøpesum, som en følge av boligens standard og tilstand. Det blir i et slikt tilfelle vanskeligere å legge avgjørende vekt på det prosentmessige avviket, idet det skal lite til før det kvantitative avviket fremstår høyt. Ser man på utbedringskostnadenes størrelse isolert, kan vi ikke se at disse er unormalt høye hva gjelder skader ved svikt og utredningsbehov ved taktekingen. Vi viser videre til at det kun er en mindre del av tekingen som har sviktet, og følgeskadene er begrenset til ett soverom.

Også nemnda har funnet vurderingen krevende og anser dette som et grensetilfelle. På den ene siden fremstår følgeskadene som relativt omfattende og i det alt vesentlige upåregnelige. På den andre siden ble det gitt risikoopplysninger om både takkonstruksjon, takteking og tidligere

lekkasje. Selv om fritidsboligen fremstår som relativt moderne, er lekkasjene lokalisert i bygningsdeler som var hhv. 21 og 43 år gamle ved salget. I tilstandsrapporten fremgikk dessuten følgende under takstmannens konklusjon: *"Bygningsmasse med vedlikeholdsbehov"*. Adskillige forhold ble gitt TG 2, og det samlede opplysningsbildet etterlater inntrykk av en eiendom av relativt enkel standard. Under tvil har nemnda kommet til at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og reell tilstand. Det foreligger dermed heller ikke noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).