

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-77

1.2.2021

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

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

Feil ved tak – ca. 15-20 år gammel shingeltekking – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1966-69 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 6.11.19. Det fremgikk av tilstandsrapporten at shingeltekkingen var ca. 15-20 år gammel, og taket ble gitt TG 2. Kjøper var utdannet tømrer, og ble i forbindelse med visning oppmerksom på fuktighet ved gradrennen. Det ble avtalt at kjøper kunne legge midlertidig tekking i det aktuelle området før overtakelsen. I forbindelse med kraftig nedbør etter overtakelsen oppdaget kjøper at det rant vann mellom gesimsbord, forkantbord og takrenner flere steder på huset. En takstmann befarte boligen, og konkluderte bl.a. med at tidligere utførelse ved gradrennen var utført ufagmessig, at shingelen var montert feil, samt at fuktutslag var godt synlig på flere steder. Kjøper anførte bl.a. at selger måtte ha kjent til forholdene, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn han kunne regne med. Selskapet avsto kjøpers krav, og pekte bl.a. på at selger ikke var kjent med forholdene, samt opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 225 159, med tillegg av egenarbeider og tapt arbeidsfortjeneste anslått til kr 5 100, samt takseringskostnader.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Sarpsborg kommune oppført i perioden 1966 til 1969.

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

(...), en innholdsrik og hyggelig enebolig med fin beliggenhet (...).

(...)

STANDARD

Boligen holder normalt god standard. Det er noe bruksslitasje og behov for enkelte utbedringer. Boligen har behov for vedlikehold, bla. av kledning og vindskyer. (...)

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Saltak som er tekket med singel. Renner og nedløp av sink og av plastbelagt stål. Vindskier har fuktskader.

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi beregnet til kr 2,4 mill. etter et fradrag på kr 1,2 mill. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TAKKONSTRUKSJON – ENEBOLIG MED LEILIGHET

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: Det er saltak med sperrer og bordtak. Tekket med singel som er ca. 15 til 20 år. Renner og nedløp sink og plastbelagt stål. Nytt papptekke på balkong utført taktekker.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er fuktskade på vindskyer. Normal levetid på 20 til 25 år på singel. Tg. er satt ut fra alder.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1994 og at selger hadde bodd i boligen i 45 år og 1 måned, inkl. de siste 12 månedene.

I skjemaets pkt. 8 ble selger spurt om kjennskap til bl.a. sopp eller råteskader. Selger hadde svart "Ja", og opplyste: *"Har vært fuktighet i hjørnet av veranda og i gradene på tak"*. På spørsmål om utettheter i terrasse/garasje/tak/veranda i skjemaet pkt. 10 hadde selger svart "Ja" og forklart: *"Har vært vannskade under membran på veranda. Skade rep."*. På oppfølgingsspørsmål om utførte arbeider på disse bygningsdelene i pkt. 11 hadde selger svart *"Ja, kun av faglært"* og oppgitt: *"T."* og *"2019"*. Det ble ikke opplyst om ufaglært arbeid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.10.19, og overtatt av kjøper den 6.11.19.

Den 18.2.20 mottok selskapet reklamasjon fra kjøper:

Søndag den 16.02.20. regnet det kraftig og jeg oppdaget at det rant vann mellom gesimsbord, forkantbord og takrenner flere steder på huset, (det skal ikke renne vann på disse stedene, så sant takteking og forkantblikk er tett og riktig montert, vannet skal da renne på forkantblikk og ned i takrenne) Jeg inspiserte dette, både utvendig og oppe på loftet, på loftet ser jeg da, at store deler av forkantbord er fuktig og misfarget, en del fuktighet og misfarging også lenger opp på takflaten. (se bilder)

(...)

I takstrapport, står det: Taket er tekket med shingel, som er 15, til 20 år. Normal levetid på shingel er 20 til 25 år, TG er satt til 2. (nå er jeg selv tømrer og har sett mange shingeltak helt opp mot 35 år, som fortsatt har vært tette, så taket på dette huset burde vært tett i minimum 4 til 5 år til, hvis jeg ikke husker feil, så gikk også shingelprodusentene ut med 25 til 30 års levetid på shingel, for noen år tilbake)

I salgsprospektet i sin helhet, så står det ingenting om at taket har lekkasjer, bortsett fra gradrenne.

Den dagen jeg var på visning, var det tørt vær, og ingen fuktighet var å se.

Kjøper innhentet deretter rapport fra takstmann M., som anslo utbedringskostnader på kr 225 159 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

BESKRIVELSER AV SKADER/LEKKASJER:

På loftet er det god fremkommelighet.

Det er godt synlige felter hvor det er synlig fukt på underside av bordtak og på taksperrer. Synlig gjennomslag av fukt rundt spiker til shingel som er synlig på undersiden av bordtak. Baksiden av forkantbord er godt synlig i takfot fra loft. Disse bordene er meget fuktige på befaringen.

Loftet er godt luftet etter normale prinsipper fra boligen byggeår og hvis dette var eldre fuktgjennomslag så ville det vært tørt på nevnte bygningsdeler av tre som er fuktige. Eier opplyser å ha sett at det renner vann på baksiden av takrenne og takfotbeslag ved kraftig nedbør, fuktige forkantbord er tegn på at dette stemmer.

Inspeksjon på tak viser at tekking har ufagmessige detaljer, blant annet på utførelse ved granrenne og valg av festemiddel til shingel. Det ser ut til at det er brukt møne/takfotplater i gradrenne og shingel er festet med kramper, det er tegn til at det er spikret utenfor anvist felt på shingel for spikring.

Tilstand på shingel tilsier at aldri kan være akselerert noe, dette vises ved lite skifer/kom og at shingel er sprø og stedvis løs i limfelter. I tillegg til at den ikke holder tett. Det er oppgitt alder på shingel på 15-20 år i

salgsdokumenter. Boligen ligger i et område hvor det vil være jevnlig behov for vask og rens pga mose- og algevekst. Hvis dette for eksempel er utført med høytrykkspyler så vil aldri kunne akselerere.

Ved lett løfting av shingel på befaring så knakk denne, og den satt ikke fast i limfelt. Det er mulig å løfte plater i takfot noe, her vises det at det ligger eldre tekking under shingel. Dette er ikke unormalt. Eventuelt vann som trekker inn under shingel vil kunne følge eldre underliggende tekking og bordtak til takfot, forkantbord vil da bli fuktige og det vil dryppe bak takrenne og i takutstikk. Gjennomslag av fukt ved spiker vil også forekomme.

(...)

UTBEDRINGER:

Etter befaring på loft og på tak så anbefales følgende utbedringer.

-Taktekking rives til bordtak. Det skiftes ut de deler av bordtak som er fuktskadet samt deler av taksperrer. Forkantbord og enkelte sperreføtter må skiftes.

-Takrenner, takfotbeslag og tilhørende deler må skiftes.

-Det legges nytt underlag på bordak og ny shingel. Tilhørende vindskier og trekantlekter er naturlig å skifte i samme prosess.

(...)

ANNET:

Kjøper opplyser at han før overtakelse av boligen har lagt midlertidig tekking ved en gradrenne etter avtale med selger. Kjøper hadde oppdaget fukt i dette området på visning og ønsket og utbedre dette raskt som en tapsbegrensning. Kjøper er fagkyndig, utdannet tømrer.

I FDV-dokumentasjon for de tre mest solgte typer takshingel i dag er antatt teknisk levetid/brukstid uten utskifting:

-Isola, minimum 30 år

-BMI Icopa, minimum 30 år

-Baros, minimum 20 år

Forutsatt normal bruk og slitasje samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Selskapet har oppgitt at selger ikke hadde hatt noen kunnskap om lekkasje fra taket. Fra selgers forklaring fremgikk:

Som jeg sa til deg i tlf. gikk i gjennom huset med kjøper, og fortalte alle feil jeg viste om. Og som jeg sa til kjøper, dukker det opp flere feil, er jeg like overasket som deg. Når det gjelder den biten med at en skade var malt over, så var det 6 eller 7 mennesker som hjalp til og male huset. Hadde jeg sett denne skaden hadde den blitt informert om. Håper dette kan bringe klarhet i saken.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det tidligere ble antatt at shingel kunne ha en levetid på opptil 30 år, og at reklamasjonsrapporten gikk langt i å antyde at takarbeidene var utført uten fagkyndig kompetanse. Videre var TG 2 utelukkende satt ut ifra takets alder, og utbedringskostnadene var vesentlige. Selger måtte ha kjent til forholdene, og kjøper bemerket at det også ble avdekket råteskader i dørkarmen i stuen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på totalt kr 225 159. Kjøper krevde også dekket egenarbeider og tapt arbeidsfortjeneste, anslått til kr 5 100, samt kostnader til taksering.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til selgers forklaring, og til at kjøper fikk en oppfordring til nærmere undersøkelser av taket under visningen. Videre har selskapet pekt på at tekkingen hadde nådd en alder der utbedringsarbeider var påregnelige, og undertaket måtte antas å være fra byggeåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra boligens tak.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Sekretariatet finner det sannsynliggjort at skadene har utviklet seg over lengre tid, og viser til at selger i det minste hadde bodd i boligen siden 1994. Samtidig er kaldloft rom som normalt benyttes sjelden, og basert på bildene som er lagt frem fremstår loftet lite egnet for lagring. Vi anser det derfor ikke sannsynliggjort at selger var mye på loftet, og legger også til at selger ikke har noen undersøkelsesplikt før salg, se bl.a. LE-2005-080501 og Benestad Anderssen "Avhendingsloven med kommentarer" s. 152. Av bildene fremsto også belysningen nokså begrenset, noe som vil gjøre det vanskeligere å avdekke fuktrelaterte skader når en faktisk er på loftet. Etter hva vi forstår knyttet lekkasjereparasjonen seg til verandaen.

Ettersom takkonstruksjonens oppbygning er kommentert i tilstandsrapporten, antar sekretariatet at selgers takstmann befarte kaldloftet. Vi kan ikke se at kjøper har anført takstidentifikasjon, men det kan etter vårt syn spørres om det er grunnlag for dette. Slik vi forstår takstmann M.s rapport var fukten på undersiden av bordtak, taksperrer og forkantbord til dels godt synlig – i det minste på befaringstidspunktet. Bildene som ble tatt er imidlertid noe utydelige, og med henvisning til takstmann M.s bemerkning om at fuktige bygningsdeler tørker opp raskt på grunn av god lufting, har vi vanskelig for å konkludere med at takstmannens manglende kjennskap var ansvarsbetingende. Takstmannens manglende kjennskap kan for øvrig tas til inntekt for at skadene ikke kan ha vært lett synbare for selger.

Slik saken er dokumentert finner vi det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann måtte ha kjent til konkrete feil eller skader, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Vi vil påpeke at en kjøper vil ha grunn til å regne med å få opplysninger om at ufaglærte har utført tekkingsarbeider. I denne saken er det ikke opplyst om hvem som utførte tekkingsarbeidene i selgers eiertid. Det at det forekommer ufagmessigheter er imidlertid ikke ensbetydende med at ufaglærte har utført arbeidene, og det må legges til grunn at også faglærte kan gjøre feil, se f.eks. FinKN 2020-424. Etter hva vi kan se har ikke kjøper problematisert om ufaglærte utførte arbeidene, og slik saken er dokumentert finner vi ikke dette sannsynliggjort.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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

Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. De relevante utbedringskostnadene utgjør omkring 7,5 % av kjøpesummen. Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Hva gjelder vesentlighetsvurderingens kvalitative side ble boligen oppført en gang i perioden 1966 til 1969, og holdt ifølge salgsprospektet "normalt god standard". Det fremgikk samtidig av tilstandsrapporten at boligen hadde behov for vedlikehold og oppgraderinger, og det ble derfor gjort et fradrag i teknisk verdi på kr 1,2 mill., hvilket tilsvarte en tredjedel av opprinnelige byggekostnader. Kjøper har presisert at et teknisk fradrag i seg selv ikke er til hinder for at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., og dette er sekretariatet enige i. Vi oppfatter fradraget som nokså normalt hensett til byggeåret. Fradraget gir imidlertid en anvisning på hvilke kostnader som må påregnes ved et eventuelt ønske om å tilbakeføre bygningsdelene til opprinnelig stand, og kan derfor ses som et generelt uttrykk for boligens oppgraderingsbehov.

Takstmannen hadde gitt takkonstruksjonene tilstandsgrad 2, hvilket indikerte middels kraftige symptomer på svikt. Det ble bemerket fuktskade på vindskier, men slik sekretariatet forstår tilstandsrapporten hadde tilstandsgraden blitt satt ut ifra alder. Ettersom annet ikke var opplyst, måtte det legges til grunn at den underliggende takkonstruksjonen var fra byggeåret, se til sml. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Shingeltekkingen ble derimot opplyst å være ca. 15 til 20 år gammel, og hadde ifølge takstmannen en normal levetid på 20 til 25 år. Kjøper er utdannet tømrer og har forklart at shingelprodusentene for noen år siden oppga forventet levetid til 25-30 år. Ifølge kjøper kunne det forventes at taket burde vært tett i minimum 4-5 år til.

Sekretariatet tviler ikke på kjøpers faglige vurdering, men bemerker at vi forstår kjøper slik at han uansett regnet med at det kunne oppstå behov for utskiftning av tekkingen i nokså nær fremtid, jf. ovenfor. Kjøper visste også at taket allerede var uttett ved gradrennen. Dette avdekket kjøper under visningen. lekkasjen ga etter vårt syn et visst signal om at det kunne være ytterligere feil ved taket. Videre måtte kjøper ta høyde for at tilstandsrapporten var utført på nivå 1, og det kunne derfor ikke utelukkes at det allerede på kjøpstidspunktet kunne finnes skjulte avvik og skader som takstmannen ikke hadde anledning til å avdekke på bakgrunn av sin visuelle kontroll.

Sekretariatet mener at kjøper ikke kunne forvente de konkrete ufagmessighetene som er avdekket i denne saken. Som nevnt ovenfor forutsetter imidlertid mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. at forventningsavviket må være utvilsomt. Ifølge Rt. 2010 s. 103 er det de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Når det tas i betraktning at tekkingen måtte antas å ha kort restlevetid, at lekkasjen ved gradrennen indikerte at det allerede hadde oppstått svikt, og det også måtte ha vært en viss usikkerhet knyttet til utførelsen av tekkingen, mener vi at forventningsavviket ikke er tilstrekkelig markant til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige vurdering. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).