

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-781

1.9.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

30 år gammel bolig – lekkasje og skader på tak – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Ullensaker kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill., og ble overtatt av kjøper august 2018. Ved salget ble det i salgsprospektet blant annet opplyst om problemer med isdannelse ved inngangen som var løst ved hjelp av varmeslynge i takrenne. Takkonstruksjonen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. I selgers egenerklæring ble det opplyst om utettheter ved tak som var kontrollert i 2017. Kjøper oppdaget flere løse og knuste takstein og lekkasje fra taket den første vinteren etter overtakelse. Kjøper mente at det forelå en mangel og at selger måtte ha kjent til avvik ved taket. 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 utbedring av taket eller prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene kr 260 500 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Ullensaker kommune oppført i 1988.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Byggemåte

Saltak i trekonstruksjoner, oppløft over loftstue og entre med svakere helling. Yttertekking med betongtakstein. Taket er luftet ved gesims og gavl. Store deler er isolert varmt tak. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Det har vært problem med isdannelse ved inngang som er løst med varmeslynge i takrenne. Utvendig støpt kjellertrapp med takoverbygg. Trebjelkelag i etasjeskille. Pipebeslag ble skiftet i 2016.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...) Generelt godt vedlikeholdt bolig.

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjoner, oppløft over loftstue og entre med svakere helling. Yttertekking med betongtakstein. Taket er luftet ved gesims og gavl. Store deler er isolert varmt tak. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje/alderssvekkelse. Inspeksjon er kun foretatt fra bakken og taket var dekket av snø. Det har vært problem med isdannelse ved inngang som er løst med varmeslynge i takrenne.

I egenerklæringen oppga selger å ha eid boligen siden 1988. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

Ved inngangs dør 1 etg. Dette er kontrollert i 2017 og ingen skade på under tak er registrert. Problem kan oppstå med mye is i takrenne slik at vannet renner inn under innertak. Problemet ble delevis løst med varme sløyfe i takrenne. Nytt pipebeslag i 2016 grunnet skade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.6.18, og overtatt av kjøper den 31.8.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere løse og knuste takstein og lekkasje fra taket den første vinteren, og det ble reklamert overfor selskapet den 3.1.19. Det ble i den forbindelse innhentet et pristilbud fra E. Takteking AS, for komplett takomlegging til kr 260 500 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt bilder av taket.

Kjøper kontaktet firmaet som utbedret taket i selgers eiertid (E. Takteking AS), som forklarte at de hadde gitt beskjed til selger om at taket måtte byttes. I e-post datert 22.6.21 fra E. Takteking AS fremgikk:

Når det gjelder arbeidet som ble gjort i (boligen), så er det kun fronten av nedre tak del som ble sjekket.

Det som var problemet her er at underpappen var dårlig eller for kort nederst. Vi la en ny underpapp innunder den gamle som ligger der i dag. Her var ikke underpappen dratt helt ned i front.

Som sagt var det et problem i ytterkant av taket, det vil si tak utstikket som går utenfor kneveggen på huset.

Ellers så bærer seg preg av taket er gammelt og slitt. Taket burde legges om etter hvert, da det kan være fare for at vann kan komme inn i forbindelse med gjennomføringer.

Vi har ellers ikke sjekket resten av taket da det kun var her det var problemer.

Det ble også fremlagt en e-post datert 15.3.18 fra E. Takteking AS til selger datert 15.3.18, hvor det fremgikk følgende:

Vi E. Takteking A/S bekrefter at vi har fått følgende oppdrag på nevnte eiendom av (selger).

Reparere utblåsing fra ventilasjon og montere beslag ved takrenne riktig.
Kontroll undertak under takstein.

Arbeidet er i gang men på grunn av været så har det stoppet opp noen dager.

Det ble videre fremlagt faktura datert 5.4.18 for "*utbedring av taklekkasje i forbindelse med inngangsparti, etter avtale*" på kr 12 294 inkl. mva.

Ifølge selskapet stilte selger seg uforstående til påstanden fra E. Takteking AS om at han ved deres utbedring fikk opplyst at taket måtte omlegges. Selger hadde ikke sett noe mer vannlekkasje etter at firmaet var ferdig med jobben. Selger hadde heller ikke kjennskap til utettheter eller at taket for øvrig var i dårlig forfatning, utover det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved boligen. Selger måtte ha kjent til at taket var i dårlig forfatning, og fikk opplyst om dette fra håndverkerne som utførte utbedringen ved inngangspartiet. Taket ble gitt TG 1, og taket skulle dermed være greit.

Kjøper har fremsatt krav om utbedring av taket eller prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 260 500 inkl. mva.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjennskap til at taket var i dårlig forfatning, og hadde opplyst om lekkasjen og utbedringene som hadde blitt utført i sin eiertid. Takstmannen ved salget opplyste at taket var snødekt og ikke besiktiget, og kunne dermed ikke undersøke eller gjøre seg kjent med takets tilstand ved sin befaring. Avviket utgjør heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved taket ut over hva som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder, opplysningene ved salget, og utbedringskostnadenes størrelse, kom sekretariatet videre til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet skader og lekkasje på taket.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til avvik ved taket ut over det som var opplyst ved salget. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og slik saken er forelagt nemnda kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selgers forklaring er uriktig. Det vises på dette punktet for øvrig til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til. For nemnda er det fremlagt en e-post av 22.6.21 fra en representant for firmaet som utbedret deler av taket før salget uten at nemnda kan se at innholdet i e-posten gir grunnlag for en annen konklusjon. E-posten gir ikke holdepunkter for at firmaet skal ha formidlet til selger forut for salget at hele taket burde utbedres.

Nemnda kan ut fra sakens dokumenter heller ikke se at skadene på taket er så vidt fremtredende at enhver måtte ha avdekket disse ved alminnelig bruk av boligen og besiktigelse fra bakkenivå. Det er heller ikke fremlagt noen fagkyndig vurdering som belyser årsaken til eller synligheten av skadene. Det fremgår riktignok av nevnte e-post av 22.6.21 at taket bærer preg av å være *"gammelt og slitt"* og at det *"burde legges om etter hvert da det kan være fare for at vann kan komme inn i forbindelse med gjennomføringer"*, men nemnda kan ikke se at denne uttalelsen gir holdepunkter for at selger måtte kjenne til de anførte mangelfulle forholdene ved taket.

Videre er nemnda enig med sekretariatet i at takstmannen ikke måtte ha avdekket skadene ved sin befaring før salget. Det var i tilstandsrapporten opplyst om at taket var snødekt ved takstmannens befaring, samt at det kun var besiktiget fra bakkenivå. Det er heller ikke fremlagt noen fagkyndig vurdering som taler for at takstmannen ved en slik forenklet befaring likevel måtte ha avdekket skadene.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til da denne er dekkende også for nemndas syn.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kostnadene for omlegging av taket utgjør etter det opplyste kr 260 500 inkl. mva., noe som er omkring 4 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres det fra sekretariatets vurdering av saken:

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel må anses vesentlig. Vi ser imidlertid at utbedringskostnadene isolert fremstår høye, og at slike kostnader relativt kort tid etter kjøpet utgjør en økonomisk ulempe.

Likevel må vi i vurderingen se til hva som var påregnelig ved salget. Det var ikke opplyst om nytt tak etter byggeåret, foruten mindre lokale utbedringer ved inngangsparti og pipe. Det var dermed påregnelig at taket for øvrig var fra byggeåret, altså 30 år på salgstidspunktet. Selv om takstmannen ga taket TG 1 som en følge av at han ikke hadde avdekket symptomer på skader, var taket nådd en alder hvor svikt og utbedringsbehov måtte anses påregnelig. Taket kunne riktignok ha hatt lengre levetid igjen, men hadde også nådd en alder hvor dere måtte ta høyde for at svikt kunne oppstå som følge av alder og slitasje alene. Det ble ved salget opplyst om at taket hadde normal slitasje og alderssvekkelse, som tilsa at noe alderssvekkelse måtte påregnes.

Sekretariatet viser videre til at takstmannen opplyste om at taket var snødekt, og takstmannen ville dermed ikke ha oppdaget eventuelle skader som kunne blitt avdekket dersom taket hadde vært synlig for inspeksjon. At takstmannen ikke hadde foretatt en fullstendig besiktigelse av taket var videre en risiko dere tok ved salget, og vi kan ikke se at dere i den forbindelse foretok ytterligere undersøkelser av takets tilstand.

Vi bemerker igjen at det for vår behandling ikke er fremlagt noen fagkyndig vurdering som tilsier at avviket skyldes forhold som gjør at utbedringsbehovet likevel må anses upåregnelig.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel om at utbedringskostnadene kan være høyere, men selv om dette legges til grunn kan ikke nemnda se at det foreligger en vesentlig mangel. 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, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda finner følgelig ikke grunnlag for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).