

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-871

21.9.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje/fuktskader på loft – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En halvpart av en tomannsbolig i Porsgrunn fra 1994, ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 14.8.20. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst at takkonstruksjonen ikke hadde *"tegn til aktiv lekkasje"* og at taktekkingen tilsynelatende var tett. På egenerklæringens spørsmål om det var eller hadde vært utført arbeid på taket, svarte selger at det var lagt møne-/valmtetting i 2019, og at arbeidet var utført ved egeninnsats. Kjøper hadde under visningen tatt en rask titt opp på loftet gjennom loftsluken, uten grundigere undersøkelser. Da kjøper fire måneder etter overtakelsen for første gang gikk opp på loftet for å plassere noen esker til oppbevaring, oppdaget han fuktig isolasjon og en lekkasje ved pipen. Fagkyndig konstaterte fukt i området rundt pipen som var veldig lett å se når man gikk opp loftstrappen, samt fuktskader i stuehimlingen i første etasje. Takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten bestred at skaden var til stede under hans befaring. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, da både selger og takstmannen måtte kjenne til fuktskadene på loftet og/eller svelling i stuens tak. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at årsaken til lekkasjen var uvær som inntraff etter at takstmannen hadde vært på befaring og etter kjøpers overtakelse. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 126 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje ved pipe på loft, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Porsgrunn, oppført i 1994.

I salgsprospektet var bl.a. følgende opplyst under punktet "Byggemåte": *"Saltak med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fra 2015"*.

Iht. tilstandsrapporten, utført av takstmann B. etter befaring den 30.6.20, var rapporten basert på undersøkelsesnivå 1, som var laveste detaljeringsnivå, og befaringen var begrenset ved at det kun var utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. rivning). Inspeksjon var kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner, for eksempel ble ikke møbler, tepper, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

I tilstandsrapporten var både takkonstruksjon og taktekking gitt TG 1. Følgende vurdering var gitt av takkonstruksjonen:

- Konstruksjonen vurderes å fungere som tiltenkt, ingen tegn til aktiv lekkasje.
- Registrert enkelte sammenklemte pappskuffer som reduserer luftsirkulasjon i skråflate, pappskuffer bør

åpnes for maksimal lufting. Dog er ingen synlig tegn til mangelfull lufting registrert og de fleste pappskuffer er åpnet med avstandsklosser.

Om taktekkingen ble det opplyst:

- Tekkingen er forøvrig tilsynelatende tett.
- Vindski og pannebord fremstår i god stand.

Merknad

- Vindskibord på gavelvegg med råteskade, vindski bør skiftes.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen ble kjøpt i 2016. På spørsmål om det var eller hadde vært *"problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende"*, svarte selger *"Ja"*, med beskrivelsen:

Manglet pakning røykrør/pipe oppdaget ved feiing av pipe. Ny pakning/tetting satt inn i 2019. Det er sprekker/løs stein i ildsted.

På spørsmål om det var eller hadde vært *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, svarte selger *"Ja"* med beskrivelsen:

Til-Tak platene holder ikke helt tett under luftebalkongen. Det er riktig helling så vannet renner ut fra vegg men det lekker litt på midten.

På spørsmål om det var eller hadde vært utført arbeid på *"taktekking/takrenner/beslag"*, svarte selger *"Ja"*. Selger oppga at arbeidene var utført ved egeninnsats, og opplyste:

Lagt møne-/valmtetting i 2019.

Kjøper har opplyst at han på visning fikk ta en rask titt på loftet for å se lagringspotensialet. Loftet var lett tilgjengelig gjennom en loftsluke med stige i andre etasje, ved pipen. Ifølge kjøper stakk han hodet opp på loftet, slik at han kunne se at det sto en rekke gjenstander der. Kjøper hadde lest tilstandsrapport og egenerklæring før avtaleinngåelsen, og hadde ikke gjennomført noen grundigere undersøkelser da det ikke var opplyst om tekniske svakheter på loftet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.7.20, og overtatt av kjøper den 14.8.20.

Kjøper har forklart at han i starten av desember 2020 for første gang gikk helt opp på loftet for å plassere noen esker til oppbevaring, og da oppdaget fuktig isolasjon og en lekkasje i området rundt/ved pipen. Skadene var ifølge kjøper synlige når man gikk opp på loftet, eller dersom man sto i stigen og så bak seg.

Det ble reklamert overfor selskapet den 8.12.20.

Kjøper engasjerte takstfirma N. for nærmere undersøkelser. Ifølge kjøper uttalte takstmannen følgende i e-postkorrespondanse:

Hadde i dag en hyggelig befaring sammen med forsikringstaker, hvor jeg registrerte at det kommer fukt ned i område rundt pipen. Det er veldig lett å se når en går opp loftstrappen. Videre registrerte jeg at det var fuktskader i stuehimlingen i 1 etasje hvor lekkasje fra pipen høyst trolig har ført til denne skaden, men målte ingen fukt nå. Det er veldig lett å se at det er/har vært fukt i himlingen.

Estimerer reparasjon/utbedring av årsak (utett yttertak/pipebeslag) og fuktskader i stue himling til kr 60 000,- til kr 80 000,- eks. mva (...).

Takstfirma N. uttalte videre i e-post av 15.12.20:

Dette er lett synlig når man går opp loftstrappen, så dette burde både selger og takstmann som har utarbeidet tilstandsrapporten være klar over.

Takstfirma N. utarbeidet en takstrapport datert 19.12.20:

1.1

Registrerte forhold:

Lekkasje i området ved/rundt pipen

Årsak:

Vann ved nedbør har funnet veien inn i området rundt pipen på yttertaket, dette på grunn av utettheter ved selve beslaget samt måten yttertaket/undertaket er avsluttet mot pipestokken.

1.2. Referansenivå:

(...) Boligen bærer preg av å være godt vedlikeholdt. (...)

Undertegnende sin vurdering er at verken Tilstandsrapport Bolig eller Egenerklæringen sier noe om det reklamerte forholdet, noe som er litt underlig da både fuktskadene på tak-ess platene og fukt skadene på undertaket på loftet ved pipen er lett synlig.

(...)

1.4 Grunnlag for påregnelig tilstand:

Ingen grunn til at kjøper skulle mistenke at det var noen problemer med fukt/lekkasje ved pipe i boligen, da det ikke er opplyst om dette.

(...)

1.7 Utbedringskalkyle

(...)

Til sammen eks. mva. kr. 56 154,-

Det ble lagt frem et bilde tatt av takstmann B. på befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten ved salget. Selskapet mente bildet viste at det ikke var fuktskader i taket. Kjøper har imidlertid påpekt at det etter en nærmere undersøkelse av bildene av stuen i salgsoppgaven, kunne ses svelling i stuens tak. Kjøper har også fremlagt en tegning av boligens første etasje, og mente en sammenligning av bilder og tegningen viste at fuktskadene var utenfor bildet som takstmann B. hadde tatt.

Kjøper fremla ytterligere kommentarer fra takstfirma N. datert 18.1.21:

En bygning skal tåle å stå ute i vær og vind, uten at vann finner veien inn i innerforeliggende konstruksjoner ol.

Vannet har funnet veien inn i området rundt pipestokken utvendig, fulgt luftingen/su-taket ned til kneveggen (vegg mot kaldt loft uten tilkomst). Videre har vannet så fulgt kneveggen ned til etasjeskille for så å frem komme i stuehimlingen, det ligger detaljerte skisser som viser hvor det er registrert lekkasjer og hvordan vannet har funnet veien ned til stuehimlingen i reklamasjonsrapporten. Det er altså ikke registrert fuktskader i området rundt pipestokken i stuehimlingen, men mye mer i senter av stuen.

Det er 5-6 måneder fra (takstmann B.) besiktiget boligen til takstfirma N. besiktiget boligen, undertegnende finner det vanskelig å tro at vannet har funnet veien inn helt ifra pipen, ned til kneveggen, ned til etasjeskille og ned igjennom konstruksjonen i etasjeskillen for videre å frem komme i tak-ess platene i stuen. For videre å ha tørket opp i tak-ess laget (det vites ingen ting om hvor mye fukt det er i etasjeskille eller kneveggen), i denne perioden på 5-6 måneder.

Kjøper kontaktet så takfirma B., for å få et prisestimat på de utvendige utbedringsarbeidene. I pristilbud datert 1.2.21 ble utbedringskostnadene estimert til kr 57 275. I tilbudet ble følgende også opplyst:

Det er ingen tetting mellom undertak (sutak plater) og Lecapipe slik at vann/regn som blåser inn under pipebeslag ved slag-vær samt kondens vil kunne lekke inn rundt pipen. Det er heller ikke montert vannavviser over pipen.

Det samme gjelder for luftekanalen. Her er det ingen luftekasse, men kun et åpent hull i undertaket under luftehatten. Det er tydelige merker etter gjentatt vannlekkasje på gulvplate på loftet under ventilasjonshatten.

I e-post fra takfirma B. datert 5.3.21 fremgikk bl.a. at det under luftehatten lå en plate og noen materialer som hadde lite tegn til lekkasje, mens det under disse var tydelige tegn til gjentatte vannlekkasjer, og at det fremsto som at disse var skjult.

Takstfirma N. var tilbake i boligen i slutten av januar, for å åpne opp konstruksjonen med sikte på å undersøke himlingen i stuetaket. I revidert takstrapport datert 4.2.21 fremgikk bl.a.:

Årsak:

Det er ingen tetting mellom undertak (sutak plater) og Lecapipe slik at vann/regn som blåser inn under pipebeslag ved slag-vær samt kondens vil kunne lekke inn rundt pipen. Det er heller ikke montert vannavviser over pipen. Dette fører til at fukten renner ned over undertaket, hvor noe av fukten finner veien ned ved knevegg og frem kommer i stuehimlingen. Resterende fukt følger undertaket ut til langsiden av boligen. Det samme gjelder for luftekanalen. Her er det ingen luftekasse, men kun et åpent hull i undertaket under luftehatten. Det er tydelige merker etter gjentatt vannlekkasje på gulvplate på loftet under ventilasjonshatten.

(...)

1.7 Utbedringskalkyle:

(...)

Til sammen eks. mva. kr 76 978,- takfirma B.

Kjøper har innhentet et kostnadsoverslag for både utvendige og innvendige arbeider fra byggmester R. datert 24.2.21, hvor utvendige utbedringskostnader ble estimert til kr 40 000 inkl. mva., og innvendige kostnader til kr 86 250 inkl. mva.

Selskapet har innhentet en uttalelse fra takstmann B., som utferdiget tilstandsrapporten ved salget. I e-post av 5.1.21 vedla takstmannen sitt bilde av stuetaket og uttalte følgende:

Påberopt skade var ikke tilstedet under min befaring. Dette viser mitt vedlagte bilde av tak i stue rundt pipe, samt at man kan også klart se dette av bilder tatt av fotograf. Det er ingen skade i takesplater fra dette tidsrommet. Det ville vært rart at jeg ikke la merke til fukt i sutakplater på loft da jeg har omtalt lufteklosser i samme området i min rapport. Hele loftet ble da saumfart. Det var regnvær under min befaring og da burde jeg ha sett eventuell lekkasje.

Jeg er ikke enig årsaken til skaden som er oppgitt i reklamsjonsrapport. Reklamsjonsrapport omtaler at det er feil utføring av beslag og utettheter i pipehatt. Dette kan ikke stemme da det ikke var lekkasje under min regntunge befaringsdag.

Jeg legger ved monteringsveileder av Sutak gjeldende frem til 2002. Denne sier ingenting om tetting rundt pipe. Dette ble først spesifisert i endring av monteringsveilederen i 2002. Valgt løsning rundt pipe av sutak og beslag var slik dette ble utført i perioden 1993-2002. Riktignok strengere krav til tetthet i dag.

Årsaken til inntrenging av vann er slagregn. Værutskrift vedlagt viser mye nedbør kombinert med vind i en lengre periode rett etter min befaring. Jeg befarte den 30.06.2020 og i perioden 26-30 juli viser nedbørsgrafend betydelig nedbør kombinert med sterk vind. Slike vannskader dekkes normalt av boligforsikring.

Selskapet har vist til fremlagt nedbørshistorikk for den aktuelle adressen, og påpekte at månedene etter overtakelsen var preget av nedbørsmengder over normalen.

Selskapet har fremlagt to e-poster fra selger datert 9.12.20, med følgende kommentarer til kjøpers anførsler:

Dette er ukjent for meg og ikke hatt kjenskap til så lenge undertegnede har eid boligen.

Vil legge til en tilleggs kommentar; luke for loft sto åpen under visning og boligkjøper var og besøkt loft.

Videre har selskapet opplyst følgende:

Den 06.01.21 ringte selger inn til oss og opprettholdt tidligere svar om at hun ikke kjente til forholdet det er reklamert over. Hun forklarte over telefon at hun har benyttet loftet til langtidslagring, og at hun ikke har sett noen tegn til fuktighet eller kjent lukt når hun en sjelden gang skulle hente noe eller plassere noe der. Hva gjelder opplysningen i egenerklæringsskjema under punkt 6 opplyser selger videre at denne pakningen ikke har noe med den angivelige lekkasjen i pipen å gjøre.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om fukt på loftet. Både selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til fuktskadene på loftet og/eller svellingen i stuens tak. Takstmannen hadde ikke gjennomført tilstrekkelige undersøkelser på loftet før salget. Det var gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten om bl.a. *"ingen tegn til aktiv lekkasje"* på takkonstruksjonen og at *"tekkingen er for øvrig tilsynelatende tett"*.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 126 250, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at verken selger eller takstmannen hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste bl.a. til at årsaken til lekkasjen var en kombinasjon av store nedbørsmengder og sterk vind, og at dette måtte ses i sammenheng med at det ikke var krav til tetting rundt pipe i "Sutaksveilederen" som gjaldt frem til 2002. Dersom selger og/eller takstmann "måtte kjenne til" forholdene, måtte i så fall forholdene også kunne blitt oppdaget av kjøper da han selv befarte loftet, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til fuktskadene eller eventuelle symptomer på dette, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke at det var gitt uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemda finner det klart at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 fra selgers side, og tiltrer på dette punktet sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar har nemnda funnet noe mer krevende. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Spørsmålet er dermed om takstmannen "kjente eller måtte kjenne til" de avdekkede fuktskadene.

Kunnskapsvilkåret "måtte kjenne til" i avhl. § 3-7, er i rettspraksis og nemndspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet, jf. f.eks. Rt. 2001 s. 369. Spørsmålet blir således om takstmannen opptrådte grovt uaktsomt da han ikke oppdaget og bemerket fuktskadene ved sin befaring.

Sekretariatet har funnet bevisbedømmelsen noe vanskelig, og bemerker at vår saksbehandling er skriftlig, uten mulighet for befaring eller direkte forklaringer fra parter, sakkyndige og eventuelle vitner.

Tilstandsrapporten i den foreliggende saken er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå.

Det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannen ikke hadde funnet tegn til aktiv lekkasje i takkonstruksjonen, og at taktekkingen tilsynelatende var tett. Begge forhold var gitt TG 1.

Takstmannen har bekreftet dette i e-post av 5.1.21, hvor han bestrider at den påberopte skaden var til stede under hans befaring, og mener det ville vært rart at han ikke la merke til fukt i sutaksplater på loftet, da han i sin rapport omtalte lufteklosser i samme område og hele loftet ble "saumfart". I tillegg har takstmannen opplyst at det var ingen skade i takessplater under hans befaring, og at dette fremgår både av det fremlagte bildet han selv hadde tatt av spisestuen og av bilder tatt av fotograf. Takstmannen er også uenig i at årsaken til skaden er feil utføring av beslag og utettheter i pipehatt, da det til tross for regnvær ikke hadde vært lekkasje ved hans befaring, og monteringsanvisningen for Sutak frem til 2002 ikke krevde tetting rundt pipe. Takstmannen mener slagregn er årsaken til lekkasje. Hva gjelder fukt i takessplater, vil sekretariatet bemerke

at området av spisestuens tak på takstmannens bilde ikke samsvarer med område av spisestuens tak som er avbildet i salgsprospektet. Ut fra takstmannens bilde alene er det derfor vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at det ikke var fuktmerker i taket ved takstmannens befaring. Vi vil videre vise til takstmannens mandat inntatt i tilstandsrapporten, om at det bl.a. "ikke (er) flyttet på lagrede gjenstander og lignende." I lys av dette kan det derfor ikke forventes at takstmannen oppdaget eventuelle fuktskader under plater og materialer som lå på loftsgulvet.

(Takstfirma N.) sin takstmann har uttalt at han har vanskelig for å tro at vann har funnet veien helt fra inntil pipen og ut til senter av stuens himling og tørket opp der, i løpet av perioden på 5-6 måneder som gikk fra befaringen i forbindelse med tilstandsrapporten den 30.6.20, til (Takstfirma N.) sin befaring 19.12.20. I tillegg har takstmannen bl.a. uttalt at fuktskadene på takess-platene og på undertaket på loftet ved pipen er lett synlige, og at det er tydelige merker etter gjentatte vannlekkasjer på gulvplate på loftet under ventilasjonshatten. Da takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten i forbindelse ved salget som nevnt har bestridt at de påberopte skadene var til stede under hans befaring, kan det etter sekretariatets syn vanskelig legges avgjørende vekt på uttalelsene fra takstmannen fra (Takstfirma N.).

I mangel av ytterligere dokumentasjon for at fuktskadene var synlige både på loft og i stuehimling ved takstmannens befaring i juni 2020, har sekretariatet, dog under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter i saken for at takstmannen måtte kjenne til de påviste fuktskadene eller eventuelle symptomer på dette. I den forbindelse vil vi bemerke at da vi har kommet til at takstmannen ikke måtte kjenne til fuktskadene, selv etter å ha "saumfart" loftet, er det mye som taler for at kjøper heller ikke måtte ha oppdaget fuktskader, da han under visningen tok en "raskt titt" opp på loftet fra stigen for å undersøke lagringspotensialet.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon. På bakgrunn av nemndas skriftlige behandling er det vanskelig å vurdere bevissituasjonen når takstmennenes påstand om synligheten av mangelsforholdet står så klart i motsetning til hverandre. I tillegg er det for nemnda noe uklart hvorvidt hullet i undertaket under luftehaten tidligere var en akseptert løsning rundt sutak og beslag. Etter nemndas syn får dette direkte betydning for vurderingen av takstmannens aktsomhet. Endelig viser nemnda til usikkerheten rundt nedbørsmengden etter overtakelsen, og hvorvidt dette har virket inn på omfanget av fuktproblemet. Etter nemndas praksis kreves grov uaktsomhet fra takstmannens side for at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger, og nemnda kan ikke se at dette er dokumentert i saken. Nemnda har merket seg kjøpers brev fra hhv. 8.7.21, 9.8.21 og 23.8.21, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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