

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-984

25.10.2021

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

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

Taklekkasje – fullmektigsalg – tak skiftet i 2002 av "svoger som jobba i byggelag" – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Hareid kommune oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill. og overtatt av kjøper den 26.6.20. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at det var et fullmektigsalg, og at fullmektigen "*ikkje veit nøyaktig kva som har blitt gjort alle åra sidan huset ble bygget*". Det ble imidlertid opplyst at det hadde vært en lekkasje på loft/stue som ble ordnet for 20 år siden, og at taket ble skiftet i ca. 2002 av en svoger som jobbet i byggelag. Tekkingen ble gitt TG 1 og takkonstruksjonen TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasjer fra taket, og det ble oppdaget store råteskader i takkonstruksjonen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet har avslått kjøpers krav, og vist til at det ble gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 177 495, takstutgifter kr 15 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Hareid kommune oppført i 1956.

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

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen har form som saltak. Takkonstruksjon med tresperrer, knevegger og konstruksjonsvirke. Undertak med trepanel. Golv på kryploftet. Ikke isolert i etasjeskiller mellom loft og kryploft. Taktekking med asfalt-pappshingel. Takhatt i stål. Pipehatt i stål. Feiestige er fastmontert i taket. Takrenner og nedløp i sink.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til om det "*har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?*". Det var gitt følgende opplysning:

Der var en lekkasje på loft/stue hovedetasje som blei ordnet for 20år? siden. Dette vart ordna då nytt tak blei lagt ca 2002.

Det var videre krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "*har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?*". Det var gitt følgende opplysning:

Tak blei skifta ca 2002 frå huntonitt til shingel. Taket blei lagt av svoger som jobba i byggelag.

Nederst i egenerklæringsskjemaet, under punktet for "*tilleggs kommentar*" var det opplyst:

Som nevnt over har mine foreldre bodd i huset siden de ble bygget i 1954. Far døde i 2016. Mor flyttet i leilighet på sjukeheimen oktober 2019. Det er antatt en del av svara over då vi ikkje veit nøyaktig kva som har blitt gjort alle åra sidan huset ble bygget. Svara som er lagt inn er mao ikkje heilt sikker og en mangler informasjon om detaljer. Det ser ut til at varmtvannstanken bør skiftes.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Takkonstruksjonen har form som saltak. Takkonstruksjon med tresperrer, knevegger og konstruksjonsvirke. Ventilert kaltloft med adkomst via takluke. Undertak med trepanel. Golv på kryploftet. Ikke isolert i etasjeskiller mellom loft og kryploft.

(...)

Besiktigelse fra raftekott. Befaring fra kryploftet. Det ble rutinemessig brukt fuktindikator på tilgjengelige takflater innvendig og spesielt på gjennomføringer i takkonstruksjonen. Fuktskjolder ble observert stedvis men målt tørt ved befaringen. Ingen direkte taklekkasje er observert på befaringdagen. Inspeksjon fra luke. Vindskier og gesimser er i svak tilstand med behov for vedlikehold. Det er ikke anvendelig adkomst til kryploftet.

Taktekkingen var vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Taktekking med asfalt-pappshingel. Takhatt i stål. Pipehatt i stål. Feiestige er fastmontert i taket. Takrenner og nedløp i sink.

(...)

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

(...)

Ny taktekking fra 2002. Ingen lekkasje innvendig er observert. Snødekke forhindrer fullverdig besiktigelse av taktekkingen. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.6.20, og overtatt av kjøper den 26.6.20.

Kjøper har forklart at de i september 2020 oppdaget tre store lekkasjer i taket. To lekkasjer i taktekkingen og en ved beslag rundt pipe. Kjøper åpnet da store deler av konstruksjonen, og det ble avdekket store råteskader i takkonstruksjonen. I løpet av 15 timer ble det fylt opp en 10 liters bøtte med vann.

Selskapet har gjengitt forklaringen til selgers fullmektig:

Mor (93 år) bodde i huset fra 1956 til oktober 2019 og det har ikke vore lekkasjer utenom det som er beskrevet under etter det vi veit. Eg vil tru at lekkasjer som beskrevet av kjøpar ville bli oppdaga av vår mor eller av familien som var på besøk hos henne jevnlig. Eksempelvis har min søster henta ting frå frysaene både på loftet og i kjellaren jevnlig men ikkje sett tegn til lekkasje. Frå oktober/november 2019 og fram til visning har borna til eigar/mor tømmt huset. I den perioda har vi ikkje registrert noko lekkasje. Det var en liten lekkasje rundt 2002 eller litt før, men det bleir då skifta tak og det har ikkje vore registrert lekkasje etter dette. (..) Veit ikkje kva råtskade det er snakk om (bak kledning eller ikkje) og vi har heller ikkje oppdaga råtskade.

(...)

Som nevnt over var det en lekkasje tidlig på 2000 tallet (på loftet) og det blei skifta tak av samboer av min søster og som på dåverende tidspunkt jobba for eit snikkarfirma. Eg og var der nokre dagar blant anna og hjalp å rive eksisterende Etanitt skifer tak.

Takstmann A. utarbeidet rapport datert 15.1.21:

Skade 1:

- Jfr. bilder 1-6 - Det antas at det over lenger tid har pågått lekkasje fra overgang beslag/vindu og vegg, og at vann her trekt ned i yttertak konstruksjon og kjøkkentak. Det er påvist begynnende råteskade i taktro og sperrer, dette må utskiftes for å forebygge ytterligere skader. I tillegg er det oppstått ny skade på kjøkkenhimling som må skiftes.

(...)

Skade 2:

- Jfr. Bilde 7-10 - Årsak til at vann er kommet inn under takteking er høyst sannsynlig malende tetting mellom kilrenne og pappshingel. her har antagelig vann blitt blåst inn ved spesielle vindretninger eller når det har dannet seg is i kilrenne og smeltevann stiger så har dette trekt inn under takpappen. i Tilstandsrapporten er det kommentert om eldre lekkasje, men takteking har fått TG 1 - her burde det vært skrevet et forbehold om utett tak.

(...)

Skade 3:

- Jfr. bilde 11-15 - Jeg anser årsaken til vanninntrenging ved pipe i u-etg, skyldes to ting. Hovedårsak er at pipetopp ikke stopper regnvann til å trekke ned gjennom røykrøret, og dermed vil det ved rette vindretning renne inn så mye vann at det kommer ut gjennom feieluke i kjeller. Et annet faremoment er at sprekker i puss på pipeofte kan medføre til at noe vann kan trekke inn i luftekanal og videre ned i u.etg.

Det anbefales å montere nytt pipebeslag med heldekkende metalldeking.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 161 039 inkl. mva. Kjøper fremla faktura fra takstmann A. på kr 15 000. I senere rapport fra takstmann A. datert 6.9.21, ble utbedringskostnadene oppjustert til kr 177 495 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt en e-post fra megler datert 2.10.20:

På visning var kjøper oppe på mørkeloftet ilag med en bekjent som visst nok er bygningskyndig.

Då sa dei at taket måtte skiftes p.g.a at det var fare for lekkasje.

Kjøper forklarte seg nærmere rundt dette i brev av 6.4.21:

Kjøper droppet innom visningen spontant, før han hadde lastet ned og lest salgsoppgaven. Han visste da ingenting om når taket var fra, eller at det tidligere hadde vært en lekkasje som var utbedret. Tidligere fuktmerker tilsa da at man burde skifte ut taktekingen.

Etter visningen, lastet han derimot ned salgsoppgaven, og fikk opplyst at taktekingen var gitt tilstandsgrad 1 (TG1), og skiftet ut i 2002 etter en lekkasje. Dette fremgikk også i egenerklæringsskjemaet. Selger ble også spurt om dette, og kunne bekrefte at fuktmerkene var fra den tidligere lekkasjen som var utbedret.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 11,5 % av kjøpesummen, og at forholdet var upåregnelig.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 177 495, med tillegg av sakkyndigkostnader på kr 15 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. I boligens tilstandsrapport ble takkonstruksjonen gitt TG 2, og det ble opplyst at det var observert fuktskjolder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om taktekingen var 18 år gammel ved salget, var sekretariatet av den oppfatning at skadeomfanget i denne saken utgjorde et vesentlig avvik, jf. FinKN2014-289 og FinKN 2017-421.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra boligens tak. Sekretariatet har funnet saken noe tvilsom, men har etter en grundig vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har ikke kommet tilbake til saken etter dette. Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til da denne er dekkende også for nemndas syn. Nemnda er enig i at saken er et grensetilfelle, men har for sin vurdering lagt avgjørende vekt på at utbedringskostnadene er

betydelige sett opp mot kjøpesummen, samt at det er sannsynliggjort at det foreligger en konstruksjonsfeil.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har forut for nemndsbehandlingen anført at utbedringskostnadene har økt fra kr 161 039 til kr 177 495 (begge beløpene er inkludert merverdiavgift). Nemnda legger de økte utbedringskostnadene til grunn for sin utmåling. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 130 000 inkl. mva. Beløpet inkluderer kostnader til fagkyndige. Nemnda bemerker at det ved utmålingen må gjøres et standardhevingsfradrag da enkelte av arbeidene vil medføre økt levetid, og har kommet til at det må gjøres et noe høyere standardhevingsfradrag enn hva sekretariatet la til grunn. Det vises til at taket er tekket med asfalttakshingel, og normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20-30 år, jf. tilstandsrapporten.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).