

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-136

10.2.2022

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

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

Flere forhold – feil ved takteking – lekkasje og fukt i garasje – takstansvar? – 4 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lillehammer kommune oppført i 1932 ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.1.20. Ved salget ble det opplyst om ny takteking fra 2007/08, og garasje med utleieleilighet fra 2009. Ett år etter overtakelsen ble kjøper kontaktet av leietaker som orienterte om at det rant vann fra himlingen. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at takstmannen ikke hadde undersøkt konstruksjonen på en aktsom måte. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at hverken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdene. Utbedringskostnadene var heller ikke tilstrekkelig store til å utgjøre en vesentlig mangel ved eiendommen. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 281 160.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Feil ved takteking – garasje
- Fuktskader i himling – garasje
- Feil ved takteking – bolig

Boligen er en enebolig i Lillehammer kommune oppført i 1932.

Det ble ikke utarbeidet en salgsoppgave/prospekt før salget.

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

Enebolig i 1,5 etasje med innredet kjeller fra opprinnelig 1932. Betydelig påkostet enebolig i hovedsakelig 2007-08 og noe i 2012 samt godkjent ombygging av kjeller. Boligen ble i 1932 oppført med de konstruksjoner og ytterrammer det framstår med i dag.

Takkonstruksjon ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. Det ble opplyst om mønet sal tretak fra byggeår med et takoppløft som hadde pulttak fra byggeår. Bæring var skiftet i 2007/08. Kaldloft var besiktiget fra stige og lokalt innvendig på loftet, og det ble ikke observert aktiv lekkasje.

Takteking ble også vurdert til TG 1, og det ble opplyst om takstein fra 2007/08, og at deler av undertaket samtidig ble skiftet, og nye sløyfer og lekter. Normal tid før omlegging av betongtakstein ble oppgitt til mellom 30 og 60 år.

Garasjen ble gitt TG 1, og det ble opplyst at ingen skader utover normal slitasje var registrert.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2015. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.1.20, og overtatt av kjøper den 30.3.20.

Den 20.2.21 ble kjøper kontaktet av leietaker som orienterte om at det dryppet vann fra himlingen. Det ble gjort nærmere undersøkelser av M. AS, som avdekket vanngjennomtrenging på grunn av håndverkerfeil ved oppføring av takstein, samt utilfredsstillende lufting som hadde ført til kondensskader. På den bakgrunn ble takstmann A. rekvirert til å utarbeide skaderapport. Rapporten tok for seg feil ved takteking ved garasje, fuktskader i himling i garasje og feil ved takteking ved boligen. I rapporten fremgikk følgende:

1. På befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll av takteking. Det ble avdekket at takstein er skjært med bunn av dobbeltkrummet stein inn mot vindski på 2 sider. Det er ikke montert trekantlekt på undertak mot vindski. Papptekking er stedvis ikke brettet opp på vindski og vann som kommer ned på lekt/undertak blir ikke ledet ned til takrenne. Det er lagt plast over mønebord som også ligger over øverste taksteinlekt. Papptekking er ført hel over møne. Det er ikke montert Figaroll under mønestein. Det ble videre registrert at mønestein ikke er festet på takoverbygg over inngang, samt at taksteiner ikke er festet i randsoner.

Vurdering/skadeårsak

Det er benyttet 11mm sløyfer og 36mm lekter under takstein. Undertak av OSB- plater m/asfaltapp. Undertakspapp er stedvis ikke ført opp på vindski og det er ikke montert trekantlekt mot vindski. Takstein er kappet i bunn av krum på takstein og lagt inntil vindski. Vann som kommer på krum føres inntil vindski og ned på undertakspapp. I området hvor undertakspapp ikke er ført opp på vindski kan vann trekke ned på undertak av OSB. Vannmerker på undertak fra møne og ned indikerer enten vann inn i overgang mellom øverste rad takstein til mønestein eller kondens oppunder taksteiner med påfølgende avrenning på undertakspapp.

Det er avvik ift. Referansenivå

- Tykkelse på sløyfer er mindre enn krav fra leverandør av takstein og under anbefaling i Byggforsk.
- Undertakspapp er ikke ført opp på vindski jf. leggeanvisning Zanda og anbefaling i Byggforsk.
- Takstein er ikke avsluttet mot vindski tilsvarende beskrivelse i leggeanvisning Zanda, anbefaling BF.
- Tak- og mønestein er ikke festet jf. leggeanvisning Zanda.

Konsekvens

- Selv om tykkelse på sløyfer er under anbefaling i Byggforsk og under krav om tykkelse fra leverandør av takstein er det ingen indikasjon på at takløsningen ikke har opprettholdt sin funksjon.
- Grunnet feillegging av undertakspapp mot vindski kan vann trenge ned på OSB undertak.
- Grunnet feillegging takstein mot vindski kan vann trenge inn på undertakspapp og OSB undertak.
- Grunnet stedvis manglende innfesting av tak- og mønestein kan steiner løsne ved kraftig vind.

2. På befaringen var deler av spongulv på kaldtloft fjernet. Deler av isolasjon ble også fjernet og det ble avdekket flere utettheter i diffusjonssperre i etasjeskille – utett mellom vegg og himling, utett rundt gjennomføringer, manglende diffusjonssperre over delevegg mot garasje, samt at diffusjonssperre er lagt på tvers av takstoler uten tape eller klemte skjøter. Innen i leilighet er det fuktmerker på vegg v/trapp, samt midt i himling i stue/kjøkken. Det er ikke ventil i gavlender på loft. Rafterpapp mot yttervegg med luftespalte mellom under isolasjon og undertak. Årsak til vann ned fra himling i leilighet er kondens i isolasjonsjikt grunnet utett diffusjonssperre, i kombinasjon med at sponplategulv på kaldtloft er lagt rett på isolasjonen uten luftespalte. Mulig utett tak mot yttervegg på baksiden av huset. Det mangler ventiler i gavlvegger på loft.

Vurdering / Skadeårsak

Årsak til vann ned fra himling i leilighet er kondens i isolasjonsjikt grunnet utett diffusjonssperre, i kombinasjon med at sponplategulv på kaldtloft er lagt rett på isolasjonen uten luftespalte. Mulig utett tak mot yttervegg på baksiden av huset. Det mangler ventiler i gavlvegger på loft.

Det er avvik iht. referansenivå.

Utett diffusjonssperre i himling leilighet.

Konsekvens

Det har oppstått fuktproblemer som følge av kondens grunnet utett diffusjonssperre. Ved gjentatte tilfeller over tid kan dette føre til sopp- og råteskader.

3. På befaringen ble det foretatt kontroll av takteking på venstre fremside mot vindski. Det ble avdekket at takstein er skjært med bunn av dobbeltkrummet stein inn mot vindski. Det er ikke montert trekantlekt på undertak mot vindski. Papptekking er ikke brettet opp på vindski og vann som kommer ned på lekt/undertak blir ikke ledet ned til takrenne. Det er samme løsning på bakside av huset. På loft er det synlig luftespalte mellom isolasjon i skråhimling og undertak – luftespalte 23mm. Det ble registrert at taksteiner ikke er festet i randsoner.

Vurdering / Skadeårsak

Det er benyttet 11mm sløyfer og 36mm lekter under takstein. Undertak av OSB- plater m/asfaltpapp. På kontrollert område var ikke undertakspapp ført opp på vindski og det er ikke montert trekantlekt mot vindski. Takstein er kappet i bunn av krum og lagt inntil vindski. Vann som kommer på takstein føres inntil vindski og ned på undertakspapp. Da undertakspapp ikke er ført opp på vindski kan vann trekke ned på undertak av OSB, samt ned i området mellom undertak og vindski. Det er kaldtloft i møne, samt isolerte skråvegger med 23mm lufting mellom undertak og isolasjon over rom 2 etg.

Det er avvik ift. Referansenivå

- Tykkelse på sløyfer er mindre enn krav fra leverandør av takstein, samt under anbefaling i Byggforsk.
- Undertakspapp er ikke ført opp på vindski jf. leggeanvisning Zanda og anbefaling i Byggforsk.
- Takstein er ikke avsluttet mot vindski tilsvarende beskrivelse i leggeanvisning Zanda, anbefaling BF.
- Takstein er ikke festet jf. leggeanvisning Zanda.

Konsekvens

- Selv om tykkelse på sløyfer er under anbefaling i Byggforsk og under krav om tykkelse fra leverandør av takstein er det ingen indikasjon på at takløsningen ikke har opprettholdt sin funksjon.
- Grunnet feillegging av undertakspapp mot vindski kan vann trenge ned på OSB undertak.
- Grunnet feillegging takstein mot vindski kan vann trenge inn på undertakspapp og OSB undertak.
- Grunnet stedvis manglende innfesting av takstein kan steiner løsne ved kraftig vind.

Estimerte utbedringskostnader ble ifølge skaderapporten beregnet til totalt kr 281 160.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke var kjent med lekkasjer eller feil ved hverken taket i garasjen eller hovedhuset. Selger skal videre ha forklart at leiligheten i garasjen var utleid i perioden de eide huset, og leietaker aldri nevnte at yttertaket var utett.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selgers takstmann ikke hadde undersøkt konstruksjonen på en aktsom måte i henhold til sitt mandat, og at forholdet måtte være kjent for takstmannen. Selger har videre ikke gitt noe begrunnet svar i saken om sin eventuelle uvitenhet. I alle tilfeller var både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 281 160, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at hverken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til forholdene, og at kostnader på 4 % av kjøpesummen ikke kunne gi grunnlag for vesentlighet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha vært kjent med feil ved taktekingen og lekkasje i taket, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå tilstrekkelig tungtveiende

kvalitative momenter som talte for å senke den kvantitative vesentlighetsterskelen til 4 %, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ut fra dokumentene i saken ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstansvar. Det er bl.a. vist til følgende:

Spørsmålet er etter dette om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget hadde faktisk kjennskap til forholdet, eller har opptrådt grovt uaktsomt ved takseringsoppdraget. Selger hefter for takstmannens eventuelle ansvarsbetingende opptreden i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Hva gjelder eventuelt ansvar på takstmannens hånd bemerker vi at det fremstår som noe vanskelig å vurdere i hvilken grad forholdet var så synlig/merkbart under takstmannens befarings at han skulle ha bemerket dette i tilstandsrapporten. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste undersøkelsesnivå. Dette innebærer bl.a. at det "utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep", og at "Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befarings".

På bakgrunn av sekretariatets skriftlige behandling er det vanskelig å vurdere bevissituasjonen når kjøpers takstmanns påstand om synlighet av feil ved takstein er så vag og lite konkret. Dette har betydning for vurderingen av takstmannens aktsomhet. Etter nemndspraksis kreves det grov uaktsomhet fra takstmannens side for at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger, og sekretariatet kan ikke se at dette er dokumentert i saken.

Nemnda har funnet spørsmålet noe tvilsomt, men har – som sekretariatet – kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feilene ved taket, eller at takstmannen for øvrig har opptrådt grovt uaktsomt i henhold til sitt mandat, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet etter en samlet vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

I foreliggende tilfelle utgjør de dokumenterte utbedringskostnadene kr 281 160, som tilsvarer ca. 4 % av kjøpesummen. Som nevnt har både nemnds- og rettspraksis i enkelte saker funnet grunn til å senke den kvantitative terskelen noe i de tilfeller hvor det foreligger særlig tungtveiende kvalitative momenter. I de sakene er det for eksempel tale om nyere boligeiendommer med feil knyttet til kjerneegenskaper eller hvor forholdet utgjør en særlig sikkerhetsrisiko.

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig med tungtveiende kvalitative momenter som taler for at den kvantitative terskelen skal senkes nevneverdig i forhold til hovedregelen. Se til sml. FinKN 2017-243.

Det vises bl.a. til FinKN 2017-148, som gjaldt et 9 år gammelt torvtak som var gitt TG 1. Flertallet i nemnda uttalte at:

"Flertallet, (..) har kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet finner for sin del at hverken boligens alder eller markedsføringen av boligen kan medføre at et forholdstall som er så lavt som 4 %, kan gi grunnlag for mangel. Flertallet bemerker i denne forbindelse at boligen og dermed også taket var ca. 11 år gammelt da lekkasjen ble avdekket, og at det fremgår av boligsalgsrapporten under punktet om takteking at normal tid før utbedring av torvtak er 10-30 år."

(...)

Se også FinKN 2019-775 som gjaldt en taklekkasje i en 13 år gammel bolig. Nemnda konkluderte i saken med at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand. Det ble i vurderingen lagt vekt på at utbedringskostnadene utgjorde 4 %, samt at det ikke var upåregnelig at det kunne påløpe utbedring av taket.

Sekretariatet har etter dette kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl § 3-9 andre punktum.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, og har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet viser til at man altså befinner seg under den terskelen Høyesterett har oppstilt i rettspraksis i vesentlighetsvurderingen, og avgjørende blir om det rent kvalitativt likevel er grunnlag for å si at mangelen representerer et utvilsomt avvik fra hva kjøper kunne forvente.

På den ene siden er flertallet enige i at kjøpers forventning må ses i lys av opplysningen i tilstandsrapporten om *"betydelig påkostet enebolig"*, ny taktekking fra 2007/08 og garasje med utleieleilighet fra 2009.

På den andre siden kan flertallet ikke se at kjøpers henvisning til FinKN 2016-418 (3,63 %) er helt treffende, all den tid den saken gjaldt et hus som kun var åtte år gammelt. Flertallet finner heller ikke å kunne følge kjøpers anførsel om at uaktsomhet fra takstmannen er et moment i vesentlighetsvurderingen.

Det sentrale vurderingstema etter avhl. § 3-9 andre punktum er altså kjøpers forventning. I denne saken kan kjøpers forventning kun vurderes ut fra tilstandsrapporten, all den tid salgsoppgave etter det opplyste ikke ble utarbeidet i saken. Det vises her til klagen til nemnda:

Kjøper fikk av både eiendomsmegler og selger ved flere anledninger presisert at dette var et bra hus, restaureringen var gjort skikkelig og det var ingenting som behøvde å utbedres, annet enn om man ønsket andre interiørvalg. Kjøper spurte også om det var kjente feil/mangler eller utbedringer de var kjent med, hvorpå de fikk muntlig svar om at huset måtte beises. Etter kjøpers oppfatning var de tydelige på at de måtte undersøke tilstandsrapport, selgers egenerklæring og annen dokumentasjon om boligen før det var aktuelt å vurdere kjøp.

Fredag 3. januar 2020 fikk kjøper tilsendt tilstandsrapporten og selgers egenerklæringsskjema. Videre mottok de onsdag 8. januar 2020 øvrig dokumentasjon, med bekreftelse fra megler om at all dokumentasjon vedrørende eiendommen var mottatt med unntak av energiattest.

Selv om det ikke forelå fullstendig salgsoppgave på kjøpstidspunktet, ble kjøper forelagt vesentlig dokumentasjon om boligen som tilstandsrapporten, ferdigattest garasje/anneks, godkjent ombygging av kjeller i hovedbolig og selgers egenerklæringsskjema. Dokumentasjonen veide tungt i deres beslutningsprosess om kjøp av eiendommen.

(...)

Kjøper var videre i tett dialog med eiendomsmegler vedrørende kjøpsprosessen. Dette ettersom eiendommen enda ikke var lagt ut på det åpne markedet. De ble ved flere anledninger trygget av eiendomsmegler om at dette var en vanlig måte å omsette eiendommer på Lillehammer, at alle vesentlig dokumentasjon var mottatt og det ble videre ved flere anledninger påpekt at det var stor interesse for eiendommen.

Selv om det i seg selv ikke er et avgjørende moment i vesentlighets- og forventningsvurderingen, mener flertallet at kjøper tok en viss risiko ved å kjøpe boligen uten at fullstendig salgsoppgave forelå på kjøpstidspunktet. At dette er et forhold som kan inngå i helhetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum er forutsatt bl.a. i FinKN 2019-209, FinKN 2019-181 og FinKN 2019-400. Kjøpers opplysninger om at han muntlig fikk beskjed om at det var tale om et *"bra hus, restaureringen var gjort skikkelig og det var ingenting som behøvde å utbedres"*, kan flertallet vanskelig vurdere kun ut fra en skriftlig behandling.

Mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum forutsetter at det er sannsynliggjort et utvilsomt avvik mellom kjøpers forventning og eiendommens tilstand. Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter bestemmelsen.

Mindretallet – Sørliie – bemerk:

Mindretallet har også funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at manglene kvalitativt sett utgjør et såpass betydelig avvik fra forventet tilstand, at vesentlighetsvilkåret må anses oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til at samtlige av de relevante bygningsdelene ble gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten. Det gjelder både taktekkingen og takkonstruksjonen på det eldre hovedhuset, hvor taktekkingen ble opplyst å være fra 2007/08, samt den frittstående bygningen oppført i 2009 som inneholder utleieleilighet og garasje. Det ble ikke gitt relevante risikoopplysninger i egenerklæringen. Mindretallet viser også til at eneboligen i den oppsummerende konklusjonen i tilstandsrapporten ble betegnet som en *"betydelig påkostet enebolig"*. Feilene er i hovedsak å regne som konstruksjonsfeil på en viktig bestanddel av bygningene på eiendommen, hvis funksjon blant annet er å forhindre at bygningene blir utsatt for fuktighet. Det må regnes som en kjerneegenskap ved bygningenes funksjon, og tilsier en lav terskel for å konstatere et vesentlig avvik, dersom avvik her fremstår upåregnelig. Hva gjelder henvisningene til andre nemndsavgjørelser viser mindretallet til at det i FinKN 2019-775 og FinKN 2017-148 ble gitt levetidsopplysninger om normal tid før utbedring/utskiftning av taktekkingen på henholdsvis 10-40 og 10-30 år. I vår sak er det gitt opplysning om at normal tid før omlegging av betongtakstein er 30-60 år. Mindretallet kan heller ikke se at det kan få betydning at det ikke ble utarbeidet en fullstendig salgsoppgave i denne konkrete saken. Opplysningene fra takstrapporten og fra selger i form av besvart egenerklæring, ville typisk dannet det sentrale grunnlaget for de opplysningene som i så fall ville blitt inntatt og fremhevet av megler i et prospekt. Mindretallet kan ikke se at det foreligger motstridende, uklare opplysninger eller risikoopplysninger om de aktuelle bygningsdelene i dette grunnlagsmaterialet, som tilsier at kjøper har tatt en særlig risiko.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørliie (forbrukerrepresentant).