

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-175

25.2.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

37 år gammel bolig – taklekkasje – TG 1 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Bamble kommune oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper den 25.5.21. I tilstandsrapporten var både takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. Det ble opplyst om noen fuktskjolder på undertak, og noe ujevnt lagt mønestein ved pipe. Før kjøpet hadde kjøper spurt selger om merker i takess på badet skyldtes lekkasje. Selger hadde avkreftet dette, og opplyst at han hadde tenkt at takesset bare var litt stygt akkurat der, noe kjøper hadde stolt på. Kjøper hadde også spurt megler om hun kunne være sikker på at TG 1 på takteking og takkonstruksjon var riktig, og megler uttalte at på generelt grunnlag skulle tak med TG 1 være i stand og funksjonelt. Da kjøper etter overtakelsen sjekket takstein i gradrenna, oppdaget hun fra bakkenivå to takstein med brekkasje. Flere fagkyndige konstaterte lekkasje grunnet utett takstein og undertak som følge av elde, samt flere ødelagte taksteiner. Det var skader i tak på kaldloft, bad, soverom og vaskerom. Kjøper anførte bl.a. at takstmannen burde avdekket lekkasjen og at det var gitt feil tilstandsgrad på taket. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Selskapet viste bl.a. til opplysningene om fuktskjolder ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 331 750, utgifter til skadetakst kr 20 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er halvpart av en tomannsbolig i Bamble kommune oppført i 1984.

Takkonstruksjonen var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 1, og følgende var opplyst:

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: Yttertak består av saltak med w-takstoler, som ser ut til å være i bra stand. Det er ikke foretatt statiske beregninger av takkonstruksjon, men ser ut til å være bra.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige bemerkninger.

Taktekingen var gitt TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Beskrivelse: Det er sutkplater til undertak og dobbelkrum betongtakstein.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert noen fuktskjolder på undertak. Mønesteden er noe ujevn lagt ved pipe. Takstein bør ha tilsyn om våren ved gradrenner, da det erfaringsmessig er utsatt for brekkasjer i dette området.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2018. Selger besvarte ikke spørsmål om kjennskap til utettheter ved tak, men svarte "Ja, kun av ufaglærte/egeninnsats", på spørsmål om det var utført arbeider på "terrasse/garasje/tak/fasade".

Kjøper har opplyst at hun var kjent med sin undersøkelsesplikt, og at det var viktig for henne at boligen hadde et bra tak. Før kjøpet hadde hun derfor spurt selger om merker i takess på badet skyldtes lekkasje. Selger hadde avkreftet at han hadde merket lekkasje, og hadde opplyst at han hadde tenkt at takesset bare var litt stygt akkurat der. Kjøper hadde stolt på selger.

Før kjøpet spurte kjøper også megler om hun kunne være sikker på at tilstandsgrad 1 på takteking og takkonstruksjon var riktig, om hun kunne regne med å ha taket en del år til og om taket var helt. Megler hadde uttalt at på generelt grunnlag skulle et tak med tilstandsgrad 1 være i stand og funksjonelt.

Kjøper har fremlagt e-post datert 1.9.21 fra megler:

Det stemmer at du spurte meg om taket og stilte spørsmålstegn ved at takstmann hadde satt tilstandsgrad 1. Jeg var tydelig på at jeg ikke hadde undersøkt taket selv, og indikerte til deg at dersom taket hadde fått tilstandsgrad 1 så bør du på generelt grunnlag forvente at taket er i stand og funksjonelt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.21, og overtatt iht. kontrakten den 25.5.21.

Kjøper har opplyst at da hun som anbefalt i tilstandsrapporten sjekket takstein i gradrenna, så hun fra bakkenivå to stein med brekkasje. Hun bestilte etter dette takbefaring av firma H., som avdekket bl.a. råteskade ved gradrenner, 17 ødelagte takstein, tegn til vanninntrenging på pannebord under takrenne, for lite omlegg på mønesteden, og mangelfull montering av undertak.

Kjøper har opplyst at det ved første regnvær få uker etter overtakelsen ble oppdaget en pågående lekkasje i taket med følgeskader til bad og soverom. Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap, som innhentet skaderapport fra firma R. datert 20.7.21:

Skadeomfang

Kaldtloft: Råte/fukt og hull/punktering på undertak/sutak, pga eldre utette og tildels defekte takstein.

Bad og soverom: Oppsvulming, råte og sprekker i takess, og "slipp" i skjøter.

Vaskerom: Bobler bak tapet på yttervegg og på vegg mot bad, usikkert omsette er relatert til skaden, eller kun dårlig utført.

(...)

Oppsummering

(...) Kunde ønsket å få sjekket yttertak og undertak, og rekvirerte et foretak til dette, i begynnelsen av Juli. Firma H. har tatt befaring av taket, og takserte kostnadene ved nytt yttertak og ekking/takstein til 350.000,-. Dette til tross for at takstmann ifbm hussalget i sin rapport beskrev yttertakets tilstand som tg 1 (mindre feil/mangler).

Kunde merket fuktighet og råte på loft, samt oppsvulming i to himlinger (takess).

(...)

Nabo i andre halvdel av tomannsboligen har også tidligere hatt problemer med utett tak.

Bygningsforsikringsselskapet avsto dekning av skaden idet skaden var oppstått før kjøper tegnet forsikring. Kjøper har fremlagt brev fra Bamble kommune datert 10.8.21, vedrørende innvilgelse av startlån, hvor det fremgikk at dersom de påviste skadene hadde fremkommet tidligere ville ikke søker fått lov til å by på boligen.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstfirma T. datert 11.8.21:

1. Takteking

1.1 Beskrivelse av skaden

Avvik og feil blir etter undertegnendes vurdering feil tilstandsgrad på takteking, noe som tilsier en kortere restlevetid og har nå behov for utskifting.

Skade på undertaket pga. utett takteking. Lekkasjen har skjedd over tid. Det er hull i undertaksplater pga. fukt belastning over tid og fukt-skjolder på noen av platene. Det ligger fritt vann på plast i himling hvor det er hull i takteking, som har ført til følge skade hvor takess plater (innvendig takplater) på bad og på soverom har vannskade.

I tilstandsrapporten er taktekingen gitt TG:1, og da "friskmeldt".

Vurdering utfra besiktigelse og skaderapport av (firma R.), burde tilstandsgraden på taktekingen vært TG:3 og ikke TG:1 som satt i rapporten.

Følgeskaden pga. utett takteking har pågått over tid, pga. antatt knust takstein over påregnelig.

1.4 Teknisk vurdering

Avvik og feil blir etter undertegnende vurdering feil tilstandsgrad på takteking som tilsier en antatt lenger restlevetid enn det som er det faktiske tilfelle. Takteking med TG:1 vil normalt kunne forventes å ha en restlevetid på omlag 30-40 år, mens en takteking med TG:3 har en vesentlig kortere forventet restlevetid og må skiftes straks. Taktekingen har her en reel tilstands som tilsier TG:3, og bør skiftes straks for å unngå videre og nye skader.

Beslag er gitt tilstandsgrad TG:2 som er riktig tilstandsgrad og dermed ikke medtatt.

(...)

1.5 Konklusjon

For å få takteking med tilstandsgrad 1 som oppgitt i tilstandsrapporten, må omlegging av takteking utføres.

(...)

1.6 Utbedring

(...) Estimert kostnad omlegging av takteking: 250.000,- eks. mva.

2. Følgeskade innvendig himling

2.1 Beskrivelse av skaden

Himlingsplater i soverom og bad har skader pga. lekkasje.

Skaden ser ut til å ha vært der over tid. Om den var der ved befaringen er det indikasjon på lekkasjer i takteking og takstmann burde ha utført nærmere undersøkelse. Skaden er følgeskade av at takteking har lekkasje og ikke TG:1 som oppgitt i takstrapporten.

2.3 Utbedring

Utbedringskostnad, eks. mva. kr 15 400

Kostnadsoversikt

Sum utbedringskostnader, inkl. mva. kr 331 750,-

Kjøper betalte i henhold til faktura av 13.8.21 kr 20 000 for reklamasjonsrapporten.

Selskapet har fremlagt e-post fra selger datert 15.7.21:

Jeg har ikke kjennskap eller lagt merke til at det har vært dårlige takstein på taket eller at det har lekt vann inn i leiligheten.

I min tid i leiligheten (ca 2 år) så har det aldri vært noe problem med taket på noen måte.

Jeg har ved et par anledninger vært inne på loftet (luke inne i gangen) for å se, men det var når jeg flyttet inn og når det nærmet seg tiden for utflytting.

Kjøper har bedt om en vurdering av sitt krav på bakgrunn av de to fagkyndige vurderingene. Kjøper viste til at det var avdekket feil ved taket som helt klart burde ha vært synlig for selgers takstmann. Lekkasjen hadde pågått over lengre tid, det var satt feil tilstandsgrad for taket. Utbedringskostnadene utgjorde mer enn 14 % av kjøpesummen, og kjøper hadde forsikret seg om at taket var i god stand før kjøpet ved å spørre både selger og megler.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om taket. Selger hverken kjente eller måtte kjenne til påklagde forhold. Det foreligger heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til boligen og bygningsdelens alder, og opplysningene som ble gitt om fuktskjolder ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at hverken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til taklekkasjen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant det heller ikke sannsynliggjort at det var gitt uriktig opplysning om tilstandsgrad på taktekingen, jf. avhl. § 3-8. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kom sekretariatet til at det heller ikke var sannsynliggjort at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, grunnet taklekkasje med følgeskader i en bolig oppført i 1984.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse på disse punktene.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadenes størrelse er opplyst å utgjøre omkring 14 % av boligens kjøpesum.

Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av saken:

Den aktuelle boligen er fra 1984, og var således 37 år gammel på avtaletidspunktet. Takkonstruksjonen og taktekingen var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 1, som tilsier at det kun var svake symptomer på tilstandssvekkelse. På den andre siden var det ikke opplyst om når takteking eller takkonstruksjon var fra. I tilfeller hvor bygningsdelens alder ikke er oppgitt, fremgår det av nemndspraksis at bygningsdelen skal anses å være fra boligens oppføringsår, se FinKN 2020-21, FinKN 2018-354, m.fl. Da det i nærværende sak heller ikke var opplyst om utførte vedlikeholdsarbeider på taket etter byggeåret, var det grunn til å anta at både takkonstruksjon og takteking var fra byggeår. Se til sammenligning FinKN 2020-366.

Videre fremgår det av tilstandsrapporten at normal tid før omlegging av betongtakstein er 30-60 år. Et levetidsintervall som dette innebærer at det vil kunne være stor variasjon i hvor lenge slike tak holder, noe som bl.a. vil bero på værforhold, vedlikehold, etc. Intervallet innebærer videre at det kan være behov for utskifting allerede etter 30 år, og gir ingen garanti for at det ikke vil være behov for vedlikehold eller utskifting før etter 60 år. Til tross for at det var gitt TG 1, var det i utgangspunktet således påregnelig at det ville kunne oppstå utbedringsbehov av ulik karakter i årene fremover. Se til sammenligning nemndas avgjørelser i FinKN 2019-775 og FinKN 2021-1101. Til dette kommer at i henhold til nevnte fagkyndige rapporter, var bl.a. "elde" årsaken til utett takstein og undertak.

Selv om selger før kjøpet hadde avkreftet at merkene i himling på badet skyldtes fukt, tilsa det samlede opplysningsbildet på salgstidspunktet likevel at det ikke var helt upåregnelig at taktekingen kunne være utett. Det vises til tilstandsrapportens opplysning om noen fuktskjolder på undertak, og noe ujevnt lagt mønestein ved pipe. Kjøperens nevnte spørsmål til megler og selger trekker også i retning av at kjøper var noe usikker på takets tilstand. Tilstandsrapportens opplysning om at takstein bør ha tilsyn ved gradrenner om våren, da det erfaringsmessig er utsatt for brekkasjer i dette området, er en generell opplysning som ikke alene kan tillegges vekt ved vesentlighetsvurderingen. Sammenholdt med de øvrige salgsopplysningene kan imidlertid opplysningen trekke i retning av en mulig fare for taklekkasje grunnet utett tak.

Til dette kommer at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste undersøkelsesnivå, og at takstmannens befaring var begrenset til en visuell undersøkelse uten fysiske inngrep. Kjøper måtte derfor være forberedt på at det kunne foreligge skjulte feil som ikke var oppdaget ved takstmannens undersøkelse.

Til dette kommer at risikoopplysninger som alder, etter nemndas tidligere praksis også har vist at det ikke nødvendigvis foreligger en vesentlig mangel selv for tilfelle hvor det foreligger høye utbedringskostnader. Se FinKN 2015-68 og FinKN 2020-298. I FinKN 2015-068, hvor utbedringskostnadene utgjorde 7 % av kjøpesummen uttalte nemnda:

"Det dreier seg om 29 år gammel bolig, der kjøperen må regne med at det kan bli nødvendig med utbedringer pga. alder. (...) På denne bakgrunn konkluderer nemnda at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke er tilfredsstilt."

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har vi kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik ved boligen utover det kjøper rettmessig hadde grunn til å forvente. Etter det samlede opplysningsbildet som forelå på kjøpstidspunktet, heftet det etter vårt syn en usikkerhet ved tilstanden på taktekkingen. Det kunne dermed ikke utelukkes at det kunne oppdages skjulte skader ved nærmere undersøkelser og et potensielt utbedringsbehov. Det var opplyst om fuktmerker i undertak og ujevnt lagte mønestein, og det var ikke gitt opplysninger om fornyinger/vedlikehold av taktekkingen siden byggeår, det vil si for 37 år siden. Selv om taktekkingen var gitt TG 1, som tilsier at det kun var svake symptomer på tilstandssvekkelse, var det opplyst at undersøkelsen kun omfattet visuell vurdering uten fysiske inngrep, men det var ikke opplyst hvorvidt vurderingen var foretatt fra bakkenivå eller med stige. Uansett tilsier opplysningene at det ikke var foretatt særlig grundige undersøkelser av taktekkingen. I tillegg tilsier levetidsbetraktninger at taksteinen var i det nedre sjikt av når det måtte forventes at taket måtte legges om. Vi vil bemerke at det ikke er tilstrekkelig for mangel etter denne bestemmelsen at boligen er i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, men at den må være i vesentlig dårligere stand.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker at det i sekretariatets drøftelse er løftet frem de relevante momentene i saken, og det er foretatt en grundig vurdering. Slik nemnda ser det, representerer denne saken et grensetilfelle, og nemnda har under tvil kommet til at det foreligger en vesentlig mangel. Nemnda vil særlig vise til at både takkonstruksjonen og taktekkingen var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Tilstandsgrad 1 tilsier at det er svake symptomer på tilstandssvekkelse, noe som taler for at det ikke er påregnelig med utbedringer av takkonstruksjonen og taktekkingen i nær fremtid til tross for bygningsdelens alder. Det var i tilstandsrapporten også opplyst at boligen er "*bra vedlikeholdt*". Videre har kjøper før bud ble inngitt, forsøkt å avklare forhold ved takets beskaffenhet og betydningen av at takstmannen har satt tilstandsgrad 1 på taktekkingen og takkonstruksjonen, både ved spørsmål til selger og megler. Slik nemnda ser det, tilsier det samlede opplysningsbildet ved salget sett opp mot de forholdsvis høye utbedringskostnadene, at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har følgelig under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 331 750. Det er også sannsynliggjort at kjøper har betalt kr 20 000 for en skaderapport. Nemnda finner at det bør gjøres et standardhevingssfradrag, og prisavslaget kan passende settes til kr 220 000, inkludert utgifter til skaderapporten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).