

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-347

11.4.2022

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

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

Taklekkasje – fukt- og råteskader – opplyst om "noe råte" (TG 2) – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et småbruk i Notodden kommune med bolig antatt oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill., og overtatt av kjøper 14.8.20. Ved salget ble det opplyst at boligen i hovedsak var i sin opprinnelige stand med enkelte oppgraderinger. Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om funn av "noe råte nederst i kledning, spesielt i hjørne mot nordøst, nederst mot terreng". Vinduer og dører var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om "noe begynnende råte i vinduer i kjeller, inn/ut vinduer og kjøkkenvindu på loft". Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det ikke var funnet råte, sopp eller fukt på synlige deler av konstruksjonen. Takteking var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om slitasje, mose, begynnende råte, mulig lekkasje, og at det måtte påregnes kostnader til oppgradering. I starten av juli 2021 ble det i forbindelse med oppussing av boligen avdekket råteskader som følge av taklekkasje. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde holdt tilbake opplysninger om avflassing av maling på gesimskasse og vannskader på himlingsplater, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 162 206.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder et småbruk i Notodden kommune med bolig antatt oppført i 1951, og tilleggsbygninger antatt oppført i perioden 1820 til 1920.

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

Boligen er i hovedsak i sin opprinnelige stand med enkelte oppgraderinger. (...) Sjarmerende eiendom som har et generelt oppussing/oppgraderingsbehov

Takstmann R. utarbeidet en tilstandsrapport ved salget etter befaring 18.6.20, hvor det under takstmannens konklusjon ble opplyst om følgende:

Boligen er normalt vedlikeholdt men det er behov for oppgradering

Boligens tekniske verdi ble beregnet til kr 1 440 000, etter et fradrag på kr 1 760 000 (55 %).

Veggkonstruksjon og utvendige fasader var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger er i 10 cm bindingsverk, antatt uisolert og kledd med utvendig trekledning. Kledning ble siste gang overflatebehandlet i 2010/2012.

Vurdering

Det er funnet noe råte nederst i kledning, spesielt i hjørne mot nordøst, nederst mot terreng. Det er noe svertesopp.

Tiltak / konsekvens

Kledning med råte bør skiftes og utvendige overflater må påregnes vasket og males.

Levetid

Normal levetid for behandlet kledning er 20 - 60 år.

Normalt intervall for behandling av kledning er 6 - 12 år.

Vinduer og dører var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Det er funnet noe begynnende råte i vinduer i kjeller, inn/ut vinduer og kjøkkenvindu på loft. (...)

Vinduer og dører får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tiltak / konsekvens

(...)

Vinduer og ytterdører har generelt behov for utskifting.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Det er saltak uten innredning på øversteloft.

Det er adkomst til loft fra luke i gang.

Det er sperretak.

Vurdering

Det er ikke funnet råte, sopp, treskadeinsekter eller fukt på synlige deler av konstruksjonen.

Det er en del rustmerker på spiker i himlinger. Dette kommer av manglende dampsperre og manglende isolering. Det er noe horisontal himling mot øversteloft som er isolert med flis.

Det er en del muselort og vepsebol på øversteloft.

Takkonstruksjon får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tiltak / konsekvens

Selve takkonstruksjonen holder med det er behov for oppretting dersom det legges nytt tak.

Taktekkingen var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med rupanel undertak og gamle flate betongtakstein.

Taket er kun sjekket fra bakkenivå.

Det er bølgeplast over deler av terrassen. Dette har gulnet og er sprøtt. Det er også hull i taket – TG 3.

Vurdering

Det er en del tidsmessig slitasje og mose på takstein.

Det er noe begynnende råte i enkelte vindskier. Det kan se ut som det har vært/er en lekkasje i gavlvegg mot

nordøst. Maling flasser på takutstikk og det er misfarging på kledning.
Takstein får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tiltak / konsekvens

Tak må påregnes oppgradert.

Levetid

Normal levetid for betongtakstein er 30 - 60 år.
Vedlikeholdsintervall for knuste takstein er fortløpende utskifting

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall mot øst. Ellers er det gamle malte takrenner i metall

Vurdering

Det er noe frostsprengning på enkelte nedløpsrør.
Takrenner og nedløpsrør får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tiltak / konsekvens

Takrenner og nedløpsrør bør skiftes når taktekke skiftes.

Levetid

Normal levetid for takrenner og nedløp er 20 - 35 år

Terrasse, balkonger og utvendige trapper var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Det er en del råte i utvendig omramning ved støpt plate.

Etasjeskillere var gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Vurdering

(...)

Det er en fuktskade på himling i stuen. Ifølge eier kom denne før det ble lagt tak på tilbygg. Det har ikke vært lekkasje siden.

Innvendige overflater var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når onnet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

(...)

Vurdering

Belegg på gulver i kjeller bør fjernes. De ligger løst på gulv og det er noe fukt under beleggene.
Det er en del slitasje på belegg på soverom på etasjeplan.
Det er generelt behov for oppgradering av innvendige overflater.

Alle overflater bør besiktiges på befaring.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes kostnader til oppgradering av innvendige overflater.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2013.

På spørsmål 8 om kjennskap til om det er/har vært sopp/råteskader etc. i boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Jfr. takst.

På spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 11 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på tak/fasade etc., hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,6 mill. ved kjøpekontrakt signert 27.7.20, og overtatt av kjøper 14.8.20.

I starten av juli 2021 ble det i forbindelse med oppussing av boligens andre etasje avdekket råteskader som følge av en taklekkasje.

Det ble fremlagt en befaringsrapport fra takstmann S. datert 23.7.21:

Under punktet taktekking er det satt TG 2 som hovedkarakter, men det er også medtatt at det er registrert hull i taket og dette er gitt TG 3. Det står også å lese at tak må påregnes oppgradert. Dette anser takstmann å være i overensstemmelse med egne observasjoner på skadested.

Under punktet takkonstruksjon er det satt TG 2 uten noen anmerkninger om råte i rom 2 etasjen. Takstmannen har ved befarings sett på aktuelle skadested og før overflater ble revet var det vanskelig å se noen tegn til råteskadene i himlingen. Plater som var overflate inne i rommet hadde ikke synlige skader på fremsiden. Råten i himling var skjult bak platekledningen. Råteskader i yttervegg/knevegg var også dekket av platekledning.

Utvendig for skadested i gesimsskasse, ble det registrert at malingen flasket av i gesimsskassen, som nok kan indikere aktuelle vannlekkasje, dette var det eneste stedet hvor malingen hadde flasket av over et større område, og dette er ikke spesifisert i tilstandsrapporten.

Under punktet innvendige overflater er det satt TG 2 med en enkel beskrivelse av hver etasje. 1 etasje himling med plater, uten at det er gjort noen bemerkninger at himlingsplater hadde tydelige vannskader med svelling rett under skadested i 2 etasje. Takstmannens vurdering er at skadene i himling og vegg 1 etasje er forholdsvis synlige og burde vært fanget opp i beskrivelsen i taktrapporten.

Under punktet tiltak står det å lese; at det må påregnes kostnader til oppgradering.

(...)

Det er etter takstmannens vurderinger i all vesentlig grad sammenheng mellom takstrapport og faktiske forhold på skadested med mindre avvik.

Skadene som er avdekket var for det meste dekket av overflater uten skader, som medfører at skadene i all hovedsak kan relateres til skjulte feil og mangler.

Det er hevet over enhver tvil at skadene relateres til manglende taksteiner og at skadene har utviklet seg over lang tid, overveiende sannsynlig flere år.

Skadene i himling og vegg 1 etasje var lett synlige, og dette burde vært anmerket i utarbeidet tilstandsrapport.

(...)

Malingslipp i gesimsskasse rett nedfor skadested i 2 etg. Eneste sted på boligen med tydelige tegn til vannlekkasje.

Svelling på takess i stue 1 etg. rett under skadested i 2 etg. Fuktmerker på tapet over vindusgerikt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 162 206 inkl. mva.

I e-post fra takstmann S. av 23.2.22 fremgikk bl.a. følgende:

Anser det som lite realistisk at skader relatert til lekkasjen i taket kan føre til slike råteskader det var i vegg, gulv og himling i 2 etg. på 1 år.

I tillegg har lekkasjen overveiende sannsynlig vært synlig på utvendig gesimsskasse på et tidlig tidspunkt.

Skadene har overveiende sannsynlig vært tilstede ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Takstmann R. som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget forklarte følgende:

Råte ble ikke oppdaget på befaringstidspunkt. Ingen konstruksjoner er åpnet.

Fukt/løs maling i gesims er kun et symptom. Det kan ikke konkluderes med at dette kommer fra lekkasje i tak. Dersom det er fukt i gesims er det mest vanlig at dette kommer fra utettheter/manglende beslag ned mot takrenner.

Boligen er ca. 70 år og det må påregnes skader/avvik ut fra alder.

Boligen har fått en verdireduksjon kun ut fra alder på 55 % - Kr. 1.760.000.- noe som indikerer store feil/mangler. Dette er en god indikasjon på behov for omfattende renovering.

Boligen har også fått 18/21 tilstandsgrader 2.

Merker med også at det er over 1 år mellom tilstandsrapport og skadetakst. Det kan skje mye på 1 år.

Råte kommer ikke i løpet av 1 år med skade i gesims og i himling kan skje på dette året.

Selger forklarte at han ikke kjente til forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble anført at selgers takstmann holdt tilbake opplysninger om skader, herunder om avflassing av maling på gesimskasse og vannskader på himlingsplater i første etasje. Det ble bl.a. vist til at det fremgikk av befaringsrapporten utarbeidet av takstmann S. at forholdene var synlige ved visuell inspeksjon, og burde vært fanget opp i tilstandsrapporten. Kjøper har også anført at forholdene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 10 % av kjøpesummen, og at det forelå en tilstandsrapport ved salget, noe som ga kjøper grunn til å forvente at eventuelle større skader var blitt oppdaget og opplyst om.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 162 206.

Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort at forholdene eksisterte før risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1, jf. § 2-4. Selskapet har videre anført at det uansett ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at takstmannen hadde uttalt at forholdene ikke ble observert på befaringstidspunktet, og at forholdene mest sannsynlig hadde oppstått i kjøpers eiertid. Videre ble det vist til boligens alder, og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til skader utover det opplyste, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlig tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at takstmann R. har utvist noen kvalifisert klanderverdighet i sine undersøkelser av takkonstruksjonen, og viser til at undersøkelsesnivået for hans rapport ikke forutsetter åpning av konstruksjonene. Det ble tydelig angitt at boligen hadde behov for oppgradering, og TG 2 ble angitt for store deler av boligen – herunder takkonstruksjon, taktekking og renner/nedløp og beslag. Under vurderingen av taktekkingen fremgikk videre at *"Det er noe begynnende råte i enkelte vindskier. Det kan se ut som det har vært/er en lekkasje i gavlvegg mot nordøst. Maling flasser på takutstikk og det er misfarging på kledning"*. Samlet sett mener nemnda at takstmann R. foretok slike undersøkelser som man i alminnelighet kunne forvente.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Boligen ble solgt med betydelige risikoopplysninger, og råte ble av takstmannen angitt både i kledning og i enkelte vindskier. Samlet sett foreligger ikke noe vesentlig avvik mellom hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene om boligen og boligens reelle tilstand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).