

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-39

18.1.2022

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

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

Råteskader etter taklekkasje – dødsbo med moderniseringsbehov – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Asker kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3,92 mill. og overtatt av kjøper den 16.12.20. Det ble opplyst at salget skjedde fra et dødsbo. Ved salget ble det opplyst om snarlig behov for utskiftning av deler av taktekingen, men at takstmannen ikke hadde sett vesentlig svekkelse av takkonstruksjonen utover hva som var påregnelig ut ifra alder. Under visningen så kjøper at det var svært mye rot på loftet, og det var vanskelig å få full oversikt. I forbindelse med planlagt omteking av taket etter overtakelsen ryddet kjøper i rot som arvingene ikke hadde tatt med seg, og avdekket i den forbindelse råte i taksperrer og taktro. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at arvingene antakelig hadde unnlatt å rydde ut av loftet på visningen fordi råteskadene da hadde blitt synlige, samt til at takstmannen skulle avdekket skadene. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, og at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 237 476, krav om erstatning for advokat- og sakkyndigkostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskader etter taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en eierseksjonsleilighet over tre plan i Asker kommune oppført i 1977.

Kjøper har forklart at de bodde i nabohuset til den aktuelle boligen i mange år. Da kjøper fikk vite at boligen skulle selges, fattet kjøper interesse.

I forkant av salget ble det holdt visning, og salgsprospekt og tilstandsrapport ble lagt frem for kjøper. Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut siden det var et dødsbo. I egenerklæringsskjemaet sto det at:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig (...) Fullmektig/selger 1 har ikke bodd i huset og kjenner derfor ikke eiendommen.

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

FAKTA

(...) Boligens standard er gjennomgående god, med behov for modernisering/oppgradering.

(...)

STANDARD

Praktisk og familievennlig rekkehusleilighet med god planløsning. Boligen har behov for modernisering (...)

(...)

DIVERSE

(...) Tidligere skaderapporter:

- Det foreligger en eldre tilstandsrapport vedrørende vanninntrengning via pipestokk - datert i 2015. Ta kontakt med megler for eventuell kopi. - Taket ble reparert av J. AS. (..)

- Det har vært en vannlekkasje ved pipa. Så vidt fullmektig er kjent ble taket reparert av J. AS. (Navn) utarbeidet en skaderapport. Ingen andre utbedringer ble gjort så vidt fullmektig kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller faktura på utført jobb, men det ble betalt kr. 13.856,50 til J. AS for denne jobben 04.11.2015.

- Det har også vært en vannlekkasje hos naboen som i følge naboen har kommet fra det lille taket mellom boenhetene. Reparasjon av dette taket ble foretatt av naboen. Hjemmelshaver bekostet materialer for arbeidet med kr. 12.560.- den 21.10.2019 (...)

(...)

DØDSBO

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TAKKONSTRUKSJON – SMÅHUS

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: Takkonstruksjon i tre. Saltak. Adkomst til kryploft på utstikk fra luke i vegg ved bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det kan ved visuell befaring ikke ses at konstruksjonen er vesentlig svekket utover hva som må påregnes ut fra alder. Ingen synlig tilgang til kryploft over hoveddel. Kryploft er en risikokonstruksjon. Det har vært en lekkasje ved pipa som ble utbedret i 2015 i følge rekvirent. Ingen registrert diffusjonssperre under isolasjon på kryploft. Tg 3.

TG: 2

(...)

TAKTEKKING – SMÅHUS

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Beskrivelse: Tekking med shingel av gammel årgang på en side. Tekking med nyere shingel på en side. Utført i 2013 i følge prospekt.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ny Tekking Tg 1. Ut i fra visuell befaring fra bakken har eldre Tekking snarlig behov for retekking. Tg 2-3.

TG: 2

Kjøper har forklart at det var svært mye rot på kryploftet under visningen, og at det var vanskelig å få full oversikt. Ettersom takstmannen ikke hadde bemerket visuelle skader, stolte kjøper på at det ikke var slike.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,92 mill. og overtatt av kjøper den 16.11.20.

Etter overtakelsen skulle kjøper opp på loftet for å undersøke diverse forhold i forbindelse med omtekking av taket. Kjøper oppdaget at alt av rot, madrasser og tekstiler ikke var fjernet av arvingene. I forbindelse med ryddearbeidene avdekket kjøper råte i bjelkelaget.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 16.12.20.

Kjøper kontaktet deretter entreprenør K. for å finne årsaken til skadene, samt utarbeide et pristilbud på nødvendige utbedringsarbeider. Arbeidene ble priset til totalt kr 237 476 inkl. mva. K. skrev bl.a. at:

Ut fra det vi har sett ser det ut som snøfanger er feilmontert og gitt en lekkasje i taket. Omfanget av råteskade er ikke 100% kartlagt pga tilgjengelighet på loft og løsning for utførelse er ikke prosjekter. Vi har forutsatt at vi monterer nye taksperrer på begge sider av eksisterende råteskadet sperrer. Og fjerner delen av sperren som er råteskadet. Undergurten/Himling har vi forutsatt kun trenger og byttes i tak-utstikket mellom yttervegg og forkant av gesims.

Ifølge selskapet hadde selgers fullmektiger opplyst at de ikke kjente til lekkasjen i taket.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstingeniør H.:

SKADEÅRSAK

Årsaken til skaden er en lekkasje som har pågått over lengre tid.

(...)

SKADEOMFANG

Flere bjelker (sperrer) i takutsikket over svalgangen (nordøst) har råteskader i enden og et godt stykke oppover bjelken (ca. 60 cm). Taktroa (undertak) har i de respektive område også gjennomgående råteskader. Avslutningen i nedre del av taket (takrenner mv.) er lite tilfredstillende og bidrar til økt fuktbelastning på bakenforliggende trevirke. Omfanget har en slik karakter at taksperrene over svalgangen må fjernes og skjøtes fra nærmeste bærevegg (knevegg).

(...)

KONKLUSJON

Skaden skyldes en lekkasje som har pågått over en lenger periode. Skaden er godt synlig fra både loftet og på utsiden. Selv om taktekket er utgått på dato, og dette formidles under salget, forutsetter kjøper at bærende elementer ikke har behov for snarlig utskiftning. Det er i tillegg synlige tegn til deformasjoner i taktekket som gir klare signaler på at underliggende konstruksjon har svakheter. Utførelsen av takrennen er heller ikke tilfredstillende, noe som bidrar til at bakenforliggende trevirke blir utsatt for en større fuktpåkjenning.

Etter gjennomgang av informasjonen som ble formidlet under salget, er min klare oppfatning at kjøper har fått noe ufullstendig informasjon ved kjøpet. Informasjonen gir ikke uttrykk for at det er funnet råteskader i konstruksjonen, selv om dette er godt synlig.

Det er utarbeidet et pristilbud for utbedring av skaden på kr. 237 476,- inkl. mva. Tilbudet er gjennomgått og virker fornuftig med unntak av ny takstige, og at det er kalkulert en større arbeidsoperasjon ved utskiftning av de skadede takbjelkene enn det som er nødvendig.

Selskapets interne takstmann O. besiktiget boligen og utarbeidet en reklamasjonsrapport, hvor nødvendige kostnader ble anslått til kr 140 204 inkl. mva., eks. utskiftning av taktekkingen. I reklamasjonsrapporten fremgikk bl.a.:

TEKNISK VURDERING

(...) Under arbeid med å skifte taktekkingen fra byggeår 1977 (44 år) ble det oppdaget råteskader på undertaket og i taksperrene på nedsiden av hvor snøfangeren var montert. Råteskaden var synlig fra kaldtloftet, men det er i et område som er lite tilgjengelig. For å komme til de råteskadede taksperrene og for å må man gjennom 2 loftluker og krabbe ca. 3 meter over inngangspartiet som er isolert og som ikke har gangplanke e.l. som samsvarer med beskrivningen til (...), datert 03.02.2021, at "Omfanget av råteskade er ikke 100% kartlagt pga tilgjengelighet på loft og løsning for utførelse er ikke prosjekter". Skadeårsaken

skyldes at lekkasjer ved innfestingen til snøfangerene som har fått utettheter grunnet vektpåkjenning av snø o.l. og det har vært pågående over lang tid (...)

(...)

KONKLUSJON

Snøfangeren er blitt montert etter anbefalt løsning og monteringsanvisning (se vedlegg og bilde). Taktekingen er fra byggeår og snøfangerne fra ukjent alder og det er påregnelig med utbedring og utskifting. Råteskadene har oppstått ved innfestingen til snøfangerne som belastning av snø o.l. over mange tid, og det har oppstått utettheter slik at vann har trengt inn og forårsaket fukt og råteskader. Beskrivelse og tilbud fra (...), datert 03.02.2021, omfatter utsikting av takshingel, snøfanger og blikkenslager-arbeid som har oppnådd en alder som er påregnelig å utbedre i forhold til Sintef sin levetidstabell.

Kjøper fremla en e-post av 17.11.21 fra takstingeniør H., hvor det bl.a. fremgikk at da han hadde befart boligen var skaden godt synlig fra avstand, og det ble bemerket at det også var synlige tegn fra utsiden til at taket hadde strukturelle skader.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det var dødrenes oppgave å rydde ut av boligen, og når dette ikke var gjort på visning, var det antakelig for å skjule den omfattende råteproblematikken. Videre måtte selgers takstmann, som hadde befart kryptloftet, ha avdekket skadene. Uansett var skadene helt upåregnelige, og det foreligger dermed en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 237 476, og erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader og sakkyndigkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selgers fullmektiger ikke hadde kjennskap til boligen, og heller ingen undersøkelsesplikt. Videre var råteskadene i et lite tilgjengelig område på kaldloftet, og takstmannen var derfor ikke å bebreide for sin manglende kunnskap. Uansett foreligger det ikke en vesentlig mangel, verken kvantitativt eller kvalitativt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at arvingene eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum ved en leilighet fra 1977 solgt av et dødsbo. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket og råteskader i den forbindelse.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Fullmektigene ved salget har benektet kjennskap til de anførte manglene, og nemnda kan ikke se at det er noen holdepunkter i sakens dokumenter for at fullmektigene kjente eller måtte kjenne til de nevnte forhold. Nemnda kan ikke se at det faktum at fullmektigene ikke hadde besørget at det var ryddet på loftet, i seg selv er tilstrekkelig til at det er sannsynliggjort at kunnskapskravet er oppfylt for fullmektigenes vedkommende.

Hva gjelder takstmannens forhold, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Sakens fagkyndige synes enige om at skadene hadde vært der i lang tid, og at de var synlige fra kaldloftet. Sekretariatet antar derfor at takstmannen ville ha sett skadene, dersom han hadde foretatt en nærmere

inspeksjon av den aktuelle delen av kryploftet. Takstmannen opplyste at han hadde inspisert deler av kryploftet, men ikke hoveddelen pga. manglende tilgang. Om tilgangen har H. uttalt:

"Jeg hadde ingen problemer med å komme til, heller ikke farlig å gå der. Jeg er 1,87 meter lang. Jeg vet ikke hvordan tilkomsten var før, men antar den var lik som da jeg var der. Om bygningsdeler ikke er kontrollert, skal dette skrives i taksten"

Samtidig har O. uttalt at:

"Råteskaden var synlig fra kaldtloftet, men det er i et område som er lite tilgjengelig. For å komme til de råteskadede taksperrene og for å må man gjennom 2 loftluker og krabbe ca. 3 meter over inngangspartiet som er isolert og som ikke har gangplanke e.l. som samsvarer med beskrivningen til A. Entreprenør AS, datert 03.02.2021, at "Omfanget av råteskade er ikke 100% kartlagt pga tilgjengelighet på loft og løsning for utførelse er ikke prosjekter"."

Sekretariatet oppfatter at kryploftet hadde blitt brukt lagring av diverse gjenstander. Kjøper har forklart at det var "svært mye rot, så det var vanskelig å få den fulle oversikten", og skadene ble først avdekket i forbindelse med fjerning av rotet. Vi antar derfor at loftet var mer fremkommelig og oversiktlig da loftet ble befart av H. og O., enn hva det var i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Det kunne ikke forventes at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten flyttet på lagrede gjenstander. I mandatet sto det klart at inspeksjon kun ble utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner, og at lagrede gjenstander og lignende ikke ble flyttet på med mindre åpenbare grunner tilsa det. Under disse omstendighetene kan vi ikke se at takstmannens manglende kunnskap var grovt uaktsom.

Sekretariatet fant det etter dette ikke sannsynliggjort at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes i denne forbindelse at nemndas vurdering er basert på en gjennomgang av sakens dokumenter, og det er i lys av dette utfordrende i ettertid å ta stilling til hvor synlig forholdet var ved takstmannens befaring i september 2020.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at de relevante utbedringskostnadene utgjør omkring 3,6 % av kjøpesummen, boligens alder, at den var markedsført med oppgraderingsbehov, samt risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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