

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-595

1.7.2022

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

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

Eldre bolig – feil ved tak – reklamasjonsfristen – utbedret før reklamasjon? – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig i Sandefjord fra 1910 ble solgt "som den er" for kr 3,225 mill., og overtatt av kjøper den 28.8.20. I tilstandsrapporten var taktekkingen gitt TG 1 med opplysning om betongtakstein fra ca. 2002/2003, og at taktekking hadde normal alder- og værslitasje. Takkonstruksjonen var gitt TG 2, med opplysning om at det bl.a. ikke var observert råte ved eller rundt luke, og at hele loftet ikke var kontrollert grunnet manglende gulv. Dels misfarget undertak, og eldre fuktskjolder som måtte antas å være fra før taket ble lagt om. I forbindelse med arbeid på boligens kledning og vindskier, oppdaget håndverkere at taket var lagt feil, og at det av den grunn hadde oppstått råte over tid. Kjøper anførte at de hadde en berettiget forventning om at taket var i god stand, og at det dermed forelå vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. I alle tilfeller mente selskapet at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 266 659, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved boligens tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 1910.

I salgsprospektet er bl.a. følgende inntatt fra tilstandsrapportens konklusjon:

(...) Saltak med betongtakstein. Det er adkomst til ca 11 m2 (...)

Det er foretatt noe oppgradering den senere tid med blant annet:

(...) - betongtakstein ca 2002/03 – (...) Boligen virker solid oppført på byggetidspunktet, og det ble på ikke observert vesentlige avvik som har en negativ innvirkning på takstrappen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende om "Takkonstruksjon" (TG 2):

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: Plassbygd saltak med oppløft. Undertak i stående rubord. Kryploft er vurdert fra luke.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke observert råte eller treskadeinsekter ved eller rundt luke (hele loftet er ikke kontrollert pga. ikke gulv). Men det er dels misfarget undertak som er normalt på denne årgang og eldre fuktskjolder som må antas å være fra før taket ble lagt om. Loft er ikke luftet via takfot/gesims, og det bemerkes at mangelfull lufting er en utsatt konstruksjon. Stedvis slitt utvendig gesims og takfot.

Om "Taktekking" fremgikk følgende (TG 1):

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Beskrivelse: Taket ble lagt om ca 2002/03 med dobbelkrom betongtakstein. Hagestue med belagte takplater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taktekking med normal alder- og værslitasje. Vurdering er foretatt fra bakkenivå.

Selger har i egenerklæringen opplyst at boligen ble kjøpt i 2017, og svarte "Nei" på bl.a. følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotte, mus, maur eller lignende?

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,225 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.6.20, og overtatt av kjøper den 28.8.20.

Kjøper har opplyst at håndverkere, i forbindelse med arbeid på boligens kledning og vindskier oppdaget at taket var lagt feil, og at det av den grunn hadde oppstått råte over tid.

Faktura fra V. AS datert 10.11.20 på totalt kr 23 168, hvorav kr 4 000 omfattet reparasjon av tak, ble fremlagt i saken. Det ble reklamert overfor selskapet den 13.11.20 på bl.a. feil ved tak.

Kjøper har fremlagt ytterligere fakturaer fra V. AS vedrørende reparasjon av tak, datert 19.11.20 (kr 102 988), 23.11.20 (kr 103 981), 30.11.20 (kr 33 844) og 8.12.20 (kr 13 314).

Kjøper har fremlagt en rapport fra V. AS, datert 18.3.21. Følgende hitsettes fra rapporten:

Jobben vi i utgangspunktet skulle gjøre var å bytte kledning på huset. I den anledning skulle vi montere ny vindspærre. I overgang vegg/tak så vi at det var ett meget dårlig undertak.

I samråd med kunde anbefalte vi henne å bytte dette.

- Det er store råteskader i takfotter.

- Manglende lufting

- Stedvis er oppretning gjort slik at lekter stopper avrenning av vann som trenger inn under takstein

- Det er store råteskader i undertak

- Store mangler av takpapp

Avslutning av papp mot vindskier er utført slik at vann trenger inn under pappen.

I takst rapporten står det at taket er lagt om i 2002/2003, og har fått tiltak klasse 1. Det tilsier svake symptomer. Noe som medfører uriktighet.

Taket er ikke lagt om, det er kun byttet takstein uten å gjøre noe med undertaket.

Kjøper har i tillegg fremlagt en faktura fra V. AS datert 23.3.21, på kr 8 531.

Ifølge kjøper var det nødvendig å utbedre lekkasjene for å hindre ytterligere skade.

Kjøper etterlyste selgers kommentar, og mottok følgende e-post datert 13.9.21 fra selskapet:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med det påberopte forholdet. Det er ikke utført arbeider på taket i løpet av selgers eiertid.

Kjøper innhentet en uttalelse fra takstmann J. datert 21.4.22:

Opplysningen i tilstandsrapporten om at det er et ikke luftet loftsrom, tilsier altså at all luftingen skal skje mellom undertak og tekning.

Det er helt essensielt å skille mellom disse ulike alternativene å lufte på. Opplysningen om at loftet ikke er luftet er ikke en direkte sammenheng med at takkonstruksjon ikke er luftet.

I rapporten utarbeidet av V. AS (18.03.21) er det opplyst at det er manglende lufting mellom undertak og tekning, feilmontering av lekter og sløyfer, manglende takpapp, samt. feil avslutning av papp mot vindskier, som har medført skadene. Opplysningen om at loftet ikke er luftet i tilstandsrapporten er helt uavhengig av den problematikken med manglende lufting mellom undertak og tekning, som V. AS bemerker.

(...)

Hvis råteskadene på rupanel, lekter og sløyfer etc. var der i 2002/03, ville dette vært meget godt synlig ifbm. omlegging. Det ville da vært en selvfølge at rupanel også ble skiftet. (...)

Det er opplyst om omlegging, men hvis det kun ble skiftet takstein i 2002/03 ville montasjefeilene vært godt synlig, i tillegg til skadene på undertaksbelegg, lekter og sløyfer – hvis disse skadene var der i 2002/03.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper hadde en berettiget forventning om at taket var i god stand, og viste til at boligen var markedsført som solid bygget, at takstmann ikke hadde funnet vesentlig avvik, samt at det blant annet var opplyst at betongtakstein var fornyet i 2002/03 og at taket var lagt om. Mange av bygningsdelene var gitt tilstandsgrad 1, deriblant taktekkingen. Det kunne ikke ses hen til boligens alder alene. Det var ikke reklamert for sent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 266 659, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 4.1.22, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke oppgitt når kjøper oppdaget forholdet, men fakturaene tilsa at forholdet allerede var utbedret på reklamasjonstidspunktet. Selger var dermed fratatt muligheten til egen bevissikring og til å benytte seg av utbedringsretten. Den nøytrale reklamasjonen burde blitt fulgt opp etter kortere tid. I alle tilfeller foreligger det ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er blant annet vist til at det i salgsdokumentasjonen var gitt uttrykk for at det kun var lagt ny betongtakstein i 2002/03, og at kjøper derfor måtte ha forventet at takkonstruksjonen og undertaket var fra byggeår. Det var også gitt betydelige risikoopplysninger om takkonstruksjonen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig lagt vekt på boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til selskapets anførsel om at det reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Det er vist til at fremlagte fakturaer i saken kan tale for at forholdet allerede var utbedret på reklamasjonstidspunktet. Selger ble dermed fratatt muligheten til egen bevissikring og til å benytte seg av utbedringsretten.

Nemnda er enig i at fakturaen fra V. AS datert 10.11.20, og forutgående fakturaer tilknyttet taket, trekker i retning av at reparasjonen av taket, eller i hvert fall nærmere undersøkelser av skadeomfanget, var påbegynt da kjøper reklamerte over forholdet den 13.11.20. Samtidig tilsier en rekke etterfølgende fakturaer at utbedringen ikke var fullført på reklamasjonstidspunktet, kun påbegynt. Det vises her til fakturaer for diverse innkjøp fra Maxbo, samt fem fakturaer fra V. AS fra perioden mellom 19.11.20 – 23.3.21.

Nemnda har uansett vanskelig for å se at selger i saken ble fratatt sin mulighet til bevissikring og å benytte seg av sin utbedringsrett. Kjøpers reklamasjon ble som nevnt fremsatt 13.11.20, og her opplyses det om at kjøper er i ferd med å foreta nærmere undersøkelser samtidig som selskapet gis eksplisitt anledning til å sende egen sakkyndig og til å tilby retting. Videre fremgikk følgende:

For det tilfelle at vi ikke mottar deres snarlige tilbakemelding, legger vi til grunn at selger ikke ønsker å benytte seg av rettingsadgangen. Det vil da bli fremsatt krav om prisavslag og/eller erstatning for de anførte avvik. Nødvendige utbedringer av forholdene og skadebegrensning kan bli iverksatt uten ytterligere varsel.

Selskapet besvarte ikke dette før den 13.9.21, det vil si 10 måneder etter reklamasjonen. Selskapet har med andre ord hatt god tid på seg til å foreta bevissikring om dette ble ansett viktig i saken. Nemnda anser det videre sannsynliggjort at det var nødvendig å utbedre feilen relativt raskt, gitt mangelens art. Under enhver omstendighet kan nemnda ikke se at det er grunnlag for en tolking av avhl. § 4-19 som går ut på at en utbedring før reklamasjon uten videre medfører at kravet faller bort. Det vises her bl.a. til FinKN 2020-802, med videre henvisninger til nemndspraksis.

Nemnda ser at kjøper fremsatte selve kravet om prisavslag overfor selskapet den 4.1.22, det vil si nærmere 14 måneder etter reklamasjonen, og nær 10 måneder etter at rapporten fra V. AS forelå. Det er noe uklart for nemnda hvorfor kjøper ventet så lenge. Det er imidlertid ikke tale om et så langt tidsrom at bortfall ved passivitet er aktuelt.

Nemnda syn er etter dette derfor at det er reklamert rettidig, og at reklamasjonen er fulgt opp i tide, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda går så over til mangelsspørsmålet.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre forholdet kr 266 658,76, over 8,2 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Det er dokumentert store råteskader i takfotter og undertak, manglende lufting, feil ved takleggingen og mangler ved takpappen, i tillegg til at det er opplyst at taket ikke er lagt om, kun byttet takstein uten at det var gjort noe med undertaket, jf. rapport fra V. AS. Når det gjelder det kvalitative elementet, er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp og skadeomfang må ha fremstått på avtaletidspunktet, særlig hensett de risikoopplysninger som ble gitt ved salget, og vedkommende boligdels alder.

Under punktet "Takkonstruksjoner" var det i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget blant annet bemerket at "Loft er ikke luftet via takfot/gesims, og det bemerkes at mangelfull lufting er en utsatt konstruksjon". Kjøper har gjort gjeldende at det ikke er samme forhold som er kommentert i rapporten fra V. B. AS, men derimot manglende lufting under lekter på taket, og at dette er den direkte årsaken til de avdekkede råteskadene. Det foreligger ingen konkrete holdepunkter i saken for kjøpers påstand. Slik saken er dokumentert for sekretariatet er det derfor vanskelig for oss å ta stilling til om kjøpers påstand medfører riktighet.

Da det ved salget var opplyst om manglende lufting i tilknytning til taket og at dette er en utsatt konstruksjon, kan kjøper, uansett hvor det er påvist manglende lufting, ikke gjøre dette gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Den aktuelle boligen er bygget i 1910, og var således 110 år gammel på avtaletidspunktet. Alderen i seg selv tilsier at det vil være en stor risiko for feil og mangler ved boligen. I salgsrapporten var det imidlertid opplyst om en del oppgraderinger av boligen den senere tid, og at boligen virket solid oppført på byggetidspunktet. I tilstandsrapporten var de fleste vurderingspunkter gitt TG 1 – svake symptomer – herunder "Taktekking og membraner", hvor det blant annet var opplyst at "Taket ble lagt om ca 2002/03 med dobbelkrom betongstakstein", og at taktekkingen hadde normal alder- og værslitasje. Kjøper kunne følgelig forvente at taktekkingen var 17/18 år gammel, og at det i utgangspunktet ikke ville være behov for utbedringer av tekkingen på kort sikt.

Hva gjelder takkonstruksjonen, var det ingen opplysninger i tilstandsrapporten om når denne var fra. Sekretariatet bemerker at når annet ikke er opplyst, må det legges til grunn at den aktuelle bygningsdelen er fra byggeåret, jf. LG-2006-75433, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354, m.fl.

Takkonstruksjonen i nærværende sak måtte dermed anses å være 110 år gammel på avtaletidspunktet. Alderen alene tilsier at det ikke var upåregnelig at det kunne påløpe kostnader til utbedring eller utskiftning av bygningsdelen. Til dette kommer tilstandsrapportens opplysninger om at takkonstruksjonen var gitt TG 2 – som tilsier middels kraftige symptomer – at takstmannen hadde observert "dels missfarget undertak og eldre fuktskjolder" og "stedvis slitt utvendig gesims og takfot", samt nevnte opplysning om at manglende lufting av loft via takfot/gesims var en utsatt konstruksjon. Selv om det i tillegg var opplyst at det ikke ble observert "råte eller treskadeinsekter ved eller rundt (lofts)luke", at misfarget undertak var normalt på denne årgang og at de eldre fuktskjoldene må antas å være fra før taket ble lagt om, var det ut fra det samlede opplysningsbildet likevel ikke helt upåregnelig at det kunne bli avdekket fukt og/eller råteskader i de deler av takkonstruksjonen som ikke var vurdert av takstmannen, eller at det ved en nærmere undersøkelse av gesims og takfot kunne bli avdekket større slitasje/skader.

Ved vurderingen må det også tas hensyn til at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå, og at dette begrenser takstmannens befarings til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, f.eks. rivning. Til dette kommer at takstmannen kun hadde vurdert taktekingen fra bakkenivå, og den risiko dette medførte for uoppdagede feil og/eller skader på takteking og undertak. Etter vårt syn fremstår det dessuten som noe uklart om det i 2002/2003 ble utført andre arbeider på taket i tillegg til legging av betongtakstein. Vi finner heller ikke holdepunkter for at kjøper kunne forvente at takkonstruksjonen, i forbindelse med arbeidet i 2002/2003, ble sjekket og funnet i orden.

Selv om yttertakets må forventes å ha en lengre levetid enn 17/18 år, tilsa etter vårt syn det samlede opplysningsbildet ved salget at det ikke var helt upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer både av takkonstruksjon og takteking innen en ikke altfor fjern fremtid. Se til sammenligning FinKN 2016-238, hvor nemnda kom til at det ikke forelå vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Takkonstruksjonen var her gitt TG 2, med opplysning om at det ikke var mulig å kontrollere lufting/tilstand på loft og at taket trolig var dårlig luftet, samt at dette kunne føre til kondenssskader. Taktekingen var gitt TG 1-2, med opplysning om saltak tekket med shingel, antatt lagt i ca. 1999. Nemnda uttalte følgende:

"Utbedringskostnadene fyller det kvantitative krav som er oppstilt i rettspraksis, men nemnda mener likevel at kjøperen må ha vært klar over at det var en risiko forbundet med den kondensproblematikk og fuktproblemer som det ble opplyst om ved salget. Til dette kommer at taket var nærmere 50 år gammelt, slik at et utskiftingsbehov ikke var upåregnelig."

Se også FinKN 2016-048 og FinKN 2018-565.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. I tillegg til opplysningene som var gitt ved salget, især boligens alder, er også tilstandsrapportens opplysning om TG 2 på drenering, på yttervegger i både laftet tømmer og eldre stående kledning, vinduer, frittstående dekker og luftebehandling i toalettrom, momenter ved helhetsvurderingen.

Nemnda slutter seg til de momenter som sekretariatet har vist til i sin vesentlighetsvurdering, men har funnet den konkrete avveiningen vanskelig. Det fremstår for nemnda usikkert hvor mye vekt boligens alder og den angitte tilstandsgraden for takkonstruksjonen – TG 2 – bør vektlegges. I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt ny uttalelse fra takstmann J. datert 21.4.22, der det bl.a. fremgår følgende:

I rapporten utarbeidet av V. AS (18.03.21) er det opplyst at det er manglende lufting mellom undertak og tekning, feilmontering av lekter og sløyfer, manglende takpapp, samt. feil avslutning av papp mot vindskier, som har medført skadene. Opplysningen om at loftet ikke er luftet i tilstandsrapporten er helt uavhengig av den problematikken med manglende lufting mellom undertak og tekning, som V. AS bemerker.

Det er altså, slik nemnda oppfatter det, ingen korrelasjon mellom den manglende luftingen som er nevnt under takkonstruksjonen i tilstandsrapporten, og den manglende lufting som har forårsaket skaden. I stedet må mangelen utelukkende henføres til den omlegging av taket som ble gjort i 2002-2003, og direkte i tilknytning til taktekingen som ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten.

Nemnda mener dermed kjøper kunne ha en berettiget forventning om at alminnelige krav til fornyelse av taket ble fulgt i 2002-2003, og i så måte fremstår det upåregnelig å måtte legge om taket i sin helhet på nytt etter 17-18 år. Tak har normalt en levetid på mellom 30-60 år. Nemnda

mener videre det ikke utelukkende kan ses hen til alder på bygningen i vurderingen av hva som er påregnelig. Det må også ses hen til hvilke oppgraderinger som er gjort på boligen. I denne saken har kjøper fått opplyst flere steder i salgsoppgaven at det er lagt ny betongtakstein. Momentet er bl.a. fremhevet i salgsoppgaven under opplisting av oppgraderinger. Selv om det er tatt forbehold om undersøkelsesnivå 1 og vurdering fra bakkenivå i tilstandsrapporten, fremgår det også at takstmannen skal ha foretatt en visuell vurdering av taktekkingsmaterialene. Også dette må tillegges en viss vekt når kjøpers forventning skal vurderes.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har under tvil kommet til at kjøpers forventningsavvik for taket/taktekkingen må anses som så markant at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd er det fremsatt krav om kr 266 659 i utbedringskostnader. Det må imidlertid foretas et ikke helt ubetydelig fradrag for den standardheving som ligger i at kjøper får et nytt tak. Nemnda mener prisavslaget passende kan settes til kr 175 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).