

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-606

5.7.2022

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper den 9.3.20. Det ble opplyst ved salget at boligen var svært velholdt, og takkonstruksjon ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. I oktober 2021 ble det oppdaget fuktskade i undertaket i forbindelse med at kryptloftet ble tatt i bruk. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann måtte være kjent med forholdet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at dersom selger skulle ha vært kjent med forholdet, måtte kjøper ha avdekket det tidligere slik at det ville ha vært reklamert for sent. Selgers takstmann var heller ikke kjent med forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 72 888.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Bjørnafjorden kommune oppført i 2006.

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

Lekker og velholdt enebolig med svært gode kvaliteter.

(...)

Huset fremstår som svært velholdt med en godt ivaretatt fasade. Det er enkelt å se at eierne har tatt godt vare på huset og at det er jevnlig vedlikeholdt.

I tilstandsrapporten fremgikk det at takstmannens mandat for takkonstruksjonen var:

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.

Takkonstruksjonen var vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.

Renner og nedløp av rustfritt stål.

Vindskier, loddbord og isbord av tre.

(...)

Takkonstruksjonen er befart fra bakkenivå. Tilsynelatende normalt god konstruksjon.

Levealder

-Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

-Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.20, og overtatt av kjøper den 9.3.20.

Ifølge skaderapport utarbeidet av takstmann B. flyttet kjøper inn i boligen i mars 2021. Etter noe tid ble kryploftet tatt i bruk til lagring, og det ble i den forbindelse avdekket fuktskade i sutaket. Kjøper kontaktet da O. AS til å undersøke skaden.

Kjøper reklamerte til selskapet den 5.11.21:

Hvordan oppdaget du skaden?

Fukt på sutaksplater ble oppdaget ved tilfeldig bruk av kneloft.

Når oppdaget du skaden?

2021-10-22

Skadebeskrivelse

Vanninntrengning utenfra tak til sutaksplater i kneloft, framsiden av hus og baksiden av hus.

Tryg Forsikring engasjerte firma S., som utarbeidet en rapport datert 26.10.21:

Vanninntrengning utenfra over grunn

(...)

Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

(...)

Årsak

Annen eller ukjent

(...)

Kondensering på undersiden av sutaksplater.

Kjøper har fremlagt rapport datert 14.11.22 fra takstmann B.:

Selve årsaken til vann kommer inn under takstein, er at selve utførelsen av taksteinen ned mot sløysebeslaget. Det er områder der det mangler takstein. Stedvis er det ikke lagt inn betongstein slik at kanten som skal gå inn under takstein er synlig og dette medfører ved regn, at vann kommer inn under takstein. Over tid med mye regn vil under taket trekke til seg vann, dette vil da komme inn i selve bygningen. Arbeid med taket skal være fra byggeår ut fra det vi blir informert om. En kan og se at noe stein knekt, mulig er den montert defekt.

Kostnaden til utbedring ble beregnet til kr 72 888.

Kjøper har anført at selger måtte ha vært kjent med forholdet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til kneloftets funksjon som oppbevaring for selger, samt bruken av de ulike soverommene. Det ble bestridt at kjøper kunne ha avdekket forholdet på et tidligere tidspunkt, da kjøper ikke hadde bodd like lenge i boligen som selger. Videre anførte kjøper at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. Kjøper viste til at det var god tilgang for å undersøke taket på kneloftet, og undersøkelse av undertaket var inntatt i takstmannens mandat. Kjøper har krevd å få dekket utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Både selger og takstmann var ukjent med forholdet. Dersom det ble lagt til grunn at selger måtte kjenne til forholdet, burde også kjøper oppdaget dette tidligere. I så fall ville det være reklamert for sent, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet taklekkasje i en enebolig oppført i 2006.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til taklekkasjen. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Hva gjelder takstmannens forhold, viser nemnda til at det fremgår av tilstandsrapporten at den er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Det var opplyst om at taket var inspisert fra bakkenivå, slik at kjøper ikke kan ha noen forventning om at det var besiktiget fra innsiden av loftet, eller at takstmannen har vært oppe på taket. Ut fra de undersøkelsene som takstmannen foretok, er det ikke klart for sekretariatet hvor synlig feilen var. Sekretariatet bemerker at skaden sannsynligvis har utviklet seg over tid, slik at det ikke er sikkert at den var like synlig da takstmannen foretok sine undersøkelser under befaringen den 25.7.19 som da kjøper avdekket forholdet over to år senere den 22.10.22. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feil ved taket.

Nemnda er enig i dette, og kan ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved sin befaring og utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas vurdering av saken må foretas på bakgrunn av sakens dokumenter. Det er vanskelig i ettertid ut fra sakens dokumenter å ha en bestemt oppfatning av hvordan fuktskadene på undertaket fremsto i juli 2019 da takstmannen befarte boligen.

Nemnda kan etter dette 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, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Selv om det ikke var påregnelig for kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget at det forholdsvis kort tid etter overtakelsen av boligen var nødvendig å foreta utbedringer av taket, så kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på at utbedringskostnadene er forholdsvis moderate sett opp mot kjøpesummen. Videre er det sett hen til at det nederste tidsintervallet for når en kan forvente at betongtakstein bør skiftes, slik det var opplyst i tilstandsrapporten, var passert på tidspunktet for salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).