

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-912

3.11.2022

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – opplyst utbedret "*fagmessig*" – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et rekkehus i Bergen oppført i 2004/05 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.19. Før boligen ble lagt ut for salg hadde det blitt avdekket en fuktskadet sutaksplate over en takluke. Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten mente at årsaken var kondens. I tilstandsrapporten ble det opplyst om skaden, at skadeårsaken var kondens, at "*eier*" hadde montert lufting under sutaksplaten for å lede varmen vekk fra sutaket, og at forholdet "*burde holdes under oppsikt*" (TG 1). I egenerklæringsskjemaet skrev selger at forholdet var utbedret "*fagmessig*". I forbindelse med planlagt videresalg av boligen 3 år senere avdekket takstmannen som skulle utarbeide tilstandsrapport at det var en pågående lekkasje rundt pipen, og at følgeskadene dels var skjult bak en duk som var plassert i undertaket. Kjøper reklamerte overfor selskapet. Det ble vist til at lekkasjene hadde pågått i flere år, og at selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til lekkasjen. Videre var det uriktig at forholdet var utbedret "*fagmessig*". Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til feil eller skader, og at selger hadde grunn til å tro at fuktproblemet var utbedret. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 30 835, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en rekkehusleilighet i Bergen kommune oppført i 2004/2005.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TAKKONSTRUKSJONER

Beskrivelse: Sperretak med sutaksplater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fuktskadet sutaksplate over takluke. Årsaken til skaden er kondens. Varmen som kommer opp gjennom takluke kondenserer på sutaksplatene. Eier har montert lufting under sutaksplaten, for å lede varmen vekk fra sutaket. Forholdet bør holdes under oppsikt.

TG: 1

(...)

TAKTEKKING OG MEMBRANER

Beskrivelse: Yttertak tekket med betongtakstein.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tekkingen er kun sett fra bakken. Taksteinen er fra 2005, altså ca 13 år gammel. Normal levetid for betongstein er opp til 40 år.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2013, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til sopp/råte/fukt mv. i boligen hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Grunnet uisjолert loft har det kommet kondens skader på sutaks platen. Dette er nå utbedret fagmessig.

Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak og utførte arbeider på tak. Det var ikke krysset av for om utførte arbeider var utført av faglærte eller ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.19 og overtatt av kjøper.

I forbindelse med planlagt videresalg av boligen avdekket takstmann S. at det var en pågående lekkasje ved pipen. Ifølge kjøper var skadene dels skjult bak en duk i undertaket.

Firma R. AS estimerte utbedringskostnader til hhv. kr 14 850 og kr 9 860 inkl. mva. I tillegg kom kostnader ved lekkasjesøk på kr 6 125 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har ikke under noen omstendighet vært kjent med lekkasje rundt pipe (...) Selger har ikke kjennskap til lekkasje eller fukt utover hva som er opplyst om i egenerklæringsskjema og takst.

Når det gjelder duken opplyser selger at denne ble montert i forbindelse med kondensproblematikken og ikke lekkasje fra pipe. Duken ble lagt for å hindre spredning av varmluft mot kaldt grunnnet uisjолert loft.

Kjøper ba om at dokumentasjon på fagmessig utførelse ble fremlagt, hvorpå selskapet informerte om at arbeidet ble utført av selger etter anbefaling fra takstmann.

Kjøper kontaktet takstmann S., som hadde oppdaget lekkasjen og lekkasjeskadene. Et utdrag av korrespondansen hitsettes:

Kjøper:

Vi har mottatt informasjon fra selger om at selger selv har "lagt en vindsperre som er diffusjonsåpen opptil sutaket, denne ble festet med to lekter med en til to cm lufting".

Har dette sammenheng med skadene som har oppstått?

(...)

Takstmann S.:

Det har ingenting med årsaken til skaden, men dette er montert for å skjule en skade eller lede evt. lekkasjevann videre. Personen som har montert dette har vært klar over denne skaden.

Klønede utført arbeid som nå gjør at større deler av undertaket også må skiftes etter at det er blitt tettet rundt pipe.

Kjøper har forklart at andre naboer i sameiet hadde opplevd tilsvarende problem, samt for øvrig at forholdet ble utbedret og boligen solgt.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at lekkasjene hadde pågått i flere år, og at selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til lekkasjen og/eller skadene. Videre var det uriktig at forholdet var utbedret "fagmessig" når arbeidene var utført av selger selv.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 30 835, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at verken selger eller takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kjente eller måtte ha kjent til forholdet, og at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet var gitt etter beste evne. Selger hadde grunn til å tro at kondensproblematikken var utbedret. Uansett ville ikke en eventuell opplysningssvikt hatt betydning for avtalens innhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for selger eller takstmann. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Hva gjelder selgers kunnskap vil sekretariatet bemerke at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og middelbar, og følgelig lite egnet til å foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2022-385, FinKN 2022-30, FinKN 2021-740 og FinKN 2021-301. Skal det legges til grunn at en selger har kjent til et forhold, må det foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for dette i sakens faktum, jf. f.eks. FinKN 2019-891. Det skal altså en del til for at det legges avgjørende vekt på tredjepersonsuttalelser om selgers kunnskap når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selgere, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017- 587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757. Takstmann S.s uttalelse om at vindspærren ble lagt for å skjule skader og ev. for å lede lekkasjevann videre, og at "personen som har montert dette har vært klar over denne skaden", er etter vårt syn ikke egnet til å sannsynliggjøre at selger faktisk kjente til skader eller lekkasjeproblematikk.

Sekretariatet har riktignok hensyntatt takstmann S.s uttalelse ved den normative vurderingen av hva selger "måtte" ha kjent til, men vi kan likevel ikke se at det samlede bevisbildet tilsier at selger ikke hadde rimelig grunn til å være uvitende om forholdet, se Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89. Vi finner å legge betydelig vekt på at skadene først ble avdekket tre år etter overtakelsen, og at de kan ha utviklet seg og blitt mer fremtredende i denne perioden. Det kan riktignok være at selgers arbeider i praksis har bidratt til å holde skadene skjult, men i og med at taket har vært utett over en lengre periode og det fremstår usikkert hvordan skadene har utviklet seg over tid, kan vi ikke – slik saken er dokumentert – legge til grunn at skadene var lett synbare eller merkbare for selger på tidspunktet da arbeidene ble utført.

Det at skadene trolig har utviklet seg over lengre tid er også av betydning for vurderingen av hva takstmannen måtte ha avdekket ved sin befaring. Sekretariatet er ikke kjent med annet enn at takstmannen gjorde slike undersøkelser som fulgte av mandatet, og selv om takstmannen kanskje kunne ha uttrykt seg mindre bastant om skadeårsaken, mangler vi konkrete holdepunkter for at takstmannens vurdering var uforvarlig på det tidspunktet da den ble gjort. Vi minner om at det kun er takstmannens faktiske kunnskap eller grove uaktsomhet som selger identifiseres med, og at terskelen for å konstatere takstansvar er høy, jf. bl.a. Rt. 2001 s. 369, FinKN 2019-274 og FinKN 2017-345.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. I begrunnelsen er det her vist til følgende:

Videre er spørsmålet om det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om ufaglærte arbeider og/eller at utførelsen var "fagmessig".

Sekretariatet mener at arbeidene selger utførte krever en viss fagkyndig kunnskap, og at det ikke er tale om slike enkle og kurante arbeider som selgere kan utføre selv uten å opplyse om det, jf. bl.a. Benestad Anderssen (2008) s. 147, FinKN 2014-190, FinKN 2020-480. Kjøper hadde altså i utgangspunktet grunn til å regne med å få opplysninger om at arbeidene var utført ved ufaglært egeninnsats. Som det fremgår nedenfor, ble det imidlertid gitt opplysninger som tydet på at arbeidene ble utført av selger selv.

Opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at utbedringen var "fagmessig" var riktignok uheldig. Opplysningen ble gitt uoppfordret og var etter sin art forventningsskapende. Det foreligger en rekke avgjørelser i retts- og nemndspraksis hvor selger hefter på objektivt grunnlag for uoppfordrede

salgsfremmende opplysninger. Se f.eks. FinKN 2017-326 ("ihht. norm"), FinKN 2014-197 ("to sluk våtromsnorm"), FinKN 2018-439 ("våtrom sertifisert"), FinKN 2018-899 ("iht. våtromsnorm"), FinKN 2013-292 ("etter dagens anbefalinger"), FinKN 2021-1216 ("anlegget samsvarer i henhold til NEK"), LE-2006-180041 ("våtromsnorm er fulgt"), LB-2015-141671 ("i hht. våtromsnormen"). Sekretariatet er enige i at opplysningen om "fagmessig(e)" arbeider, sammenholdt med den manglende avkryssingen på det relevante spørsmålet om ufaglærte arbeider på tak, isolert sett kunne tolkes dithen at faglærte hadde utført arbeidene.

Samtidig må det avgjørende være hva kjøper kunne forvente ut ifra det samlede opplysningsbildet, jf. bl.a. Rt. 2005 s. 1281, FinKN 2018-338 og FinKN 2018-004, og i tilstandsrapporten sto det at det var "eier" som hadde montert lufting under sutaksplatene. I FinKN 2017-275, hvor det ble opplyst at "eier har drenert huset utvendig i 2007", uttalte nemndas flertall at "en naturlig språklig forståelse av opplysningen tilsier at det er eieren selv som har utført arbeidene". Opplysningen om at "eier" hadde utført arbeidene tydet dermed på at utbedringen ble gjort av selger selv ved egeninnsats. Mindretallet i FinKN 2017-275 mente riktignok at "en sentral opplysning om at drenering er gjort ved egeninnsats bør fremkomme på en tydelig måte. Etter mindretallets syn kan opplysningen slik den er utformet i boligsalgsrapporten også forstås som at eier har sørget for å få huset drenert av andre". I forlengelsen av dette viser vi til Ot.prp. nr. (1990-91) s. 89, hvor det heter at opplysningene må gis på en måte som kjøper kan gjøre seg nytte av.

Sekretariatet stiller seg like fullt tvilende til om kjøper kunne forvente at utbedringen ble gjort av faglærte, og det kan under enhver omstendighet spørres om kjøper kunne forvente at utbedringen var fullgod. Selv om takkonstruksjonen fikk TG 1, ble det opplyst at forholdet burde holdes under oppsikt. Saken har derfor likhetstrekk med FinKN 2021-798, hvor det ble gitt generelle opplysninger om mye egeninnsats på boligen, men at arbeidene var utført "ihht. retningslinjer og krav". Nemnda var enige i at uttalelsen "ihht. retningslinjer og krav" var uheldig, men uttalte at:

"Det fremgår likevel både av konteksten, samt takstmannens merknader i tilstandsrapporten, at egenarbeidene må anses som utført av selger selv uten noen form for kvalitetssikring. Særlig tydelig blir dette der takstmannen har vist til at egenarbeidene bør ettergås".

Sakene har altså det til felles at det uttrykkes tvil om utbedringen er tilfredsstillende.

Sekretariatet har under tvil kommet til at det i nærværende sak må ha heftet en så vidt stor usikkerhet ved om arbeidene var fagmessige og ble utført av faglærte at kjøper ikke hadde en rimelig forventning om dette. For øvrig kunne ikke opplysningene om lokal utbedring av kondensproblematikk ved takluken forstås som en tilsikring av tettheten til yttertak/beslag.

Også nemnda har funnet vurderingen etter avhl. § 3-8 tvilsom. På den ene siden ble det forbeholdsløst angitt i egenerklæringen at fuktskaden var fagmessig utbedret. På den andre siden anga takstmannen følgende i tilstandsrapporten:

Fuktskadet sutaksplate over takluke. Årsaken til skaden er kondens. Varmen som kommer opp gjennom takluke kondenserer på sutaksplatene. Eier har montert lufting under sutaksplatene, for å lede varmen vekk fra sutaket. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Takstmannen skriver altså at det foreligger en fuktskadet sutaksplate, men at "eier" har montert lufting for å lede varmen vekk fra sutaket. Tilstandsrapporten opplyser derfor verken om at forholdet er utbedret eller at en fagkyndig har vært inne i bildet. I tillegg advares det om at forholdet bør holdes under oppsikt. Samtidig gis takkonstruksjonen TG 1, hvilket isolert sett bidrar til å dempe de bekymringer en gjengs kjøper måtte ha fått av takstmannens konkrete opplysninger.

Som sekretariatet har vist til, blir det springende punktet altså om det samlede opplysningsbildet tilsa at kjøper kunne ha en rimelig forventning om fagmessig utbedring av fuktskaden. Nemnda har på dette punktet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har under tvil kommet til å kunne slutte seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon om at det i nærværende sak må ha heftet en så vidt stor usikkerhet ved om arbeidene var fagmessige at kjøper ikke kunne ha noen rimelig forventning om dette. Flertallet legger avgjørende

vekt på de konkrete merknadene fra takstmannen om skadens eksistens, at eier har forsøkt å utbedre dette, men at forholdet bør holdes under oppsikt. Flertallet mener selgers uttalelse i egenerklæringen var uheldig og at egenarbeider alltid bør angis tydelig, men at takstmannens mer utførlige merknader om forholdet i denne saken må tillegges større vekt. Tilstandsgrad 1, som ble angitt, må etter flertallets syn ses i lys av at dette dekker de mer grunnleggende takkonstruksjoner og at selve fuktskaden var relativt beskjedent. Flertallet tilføyer i denne sammenheng at det også kan reises spørsmål ved om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt, gitt skadens art og omfang.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det vises til at selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at en skade på taket er *"utbedret fagmessig"*.

Mindretallet mener at opplysningen om fagmessig utbedring, sammenholdt med den manglende avkryssingen på det relevante spørsmålet om ufaglærte arbeider på tak, ga potensielle kjøpere en berettiget forventning om at arbeidene var fagmessig utført av fagkyndige. Det er på det rene at utbedringen er utført av selger som ikke er fagkyndig.

Flertallet synes å legge betydelig vekt på takstmannens opplysning om at *"eier"* har montert lufting for å lede varmen vekk fra sutaket. Mindretallet mener at *"eier"* ikke er ensbetydende med *"eier selv"*, og at det like naturlig vil oppfattes som at eier har sørget for utbedring ved hjelp av andre, sml. også mindretallets oppfatning i FinKN 2017-275. Når dette leses i sammenheng med den konkrete og spesifikke informasjonen i egenerklæringsskjemaet om at utbedringen var fagmessig og det faktum at det ikke var opplyst noe om egeninnsats, er det mindretallets oppfatning at potensielle kjøpere hadde mer enn rimelig grunn til å forvente at utbedringen var fagmessig utført av fagkyndige. Selger hadde etter mindretallets syn ikke rimelig grunn til å tro at arbeidene var fagmessig utført når selger var klar over at de ikke var utført av fagfolk, men av selger selv. Dette skiller også saken fra lignende saker der selger har opplyst at et forhold er utbedret av et navngitt firma som er fagkyndige på feltet, og så viser det seg senere at forholdet ikke var fagmessig utbedret likevel. I sistnevnte tilfeller har selger hatt rimelig grunn til å tro at forholdet faktisk var fagmessig utbedret. Mindretallet mener således at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 første ledd.

Mindretallet er også kommet til at innvirkningsvilkåret i § 3-8 andre ledd er oppfylt, og viser til at det for potensielle kjøpere må antas å være av stor betydning om en feil ved taket er utbedret av fagfolk eller av ufaglærte, ettersom mangelfullt arbeid på takkonstruksjoner har et stort skadepotensiale. Etter mindretallets syn vil skadepotensialet - slik det må ha fremstått for potensielle kjøpere før budrunden - være et avgjørende moment ved innvirkningsvurderingen, i motsetning til utbedringskostnadens størrelse som i dette tilfellet ikke var kjent for potensielle kjøpere på tidspunktet for budgivning. Det vises til FinKN 2018-735 der en samlet nemnd bl.a. uttalte følgende:

I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende – selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

Mindretallet kan ikke se at selger har sannsynliggjort at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, og det vises til at selger har bevisbyrden for dette.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).