

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-127

21.2.2023

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

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

37 år gammel bolig – utettheter/lekkasjer – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

Et rekkehus fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill., og overtatt av kjøper 18.10.21. I salgsprospektet ble det opplyst at noe kledning ble skiftet i 2012 og i 2019. I tilstandsrapporten var yttervegger gitt TG 1, og det ble opplyst at noe vedlikeholdsarbeid måtte påregnes enkelte steder. Utvendige beslag var gitt TG 2, med merknad om at beslagsløsning ved takutstikk over kjøkken virket noe uferdig, og at løsning ved loddbord burde undersøkes nærmere. Takkonstruksjoner, takteking og membraner var gitt TG 1. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade, og opplyst at kledning var skiftet på hele huset ved ufaglært egeninnsats. Dagen etter overtakelse ble det i forbindelse med oppussing oppdaget fuktskader på et soverom. Etter nærmere undersøkelser av fagkyndige ble det avdekket større fuktskader i tak og yttervegger, som en følge av utettheter i yttertaket, og at det var benyttet en type takteking som ikke var egnet. Det ble konkludert med at yttertaket på hele boligen måtte skiftes ut, og at kledning, lekter og gipsplater på berørte yttervegger måtte skiftes ut. Selger forklarte at de aldri hadde hatt noen lekkasjer, men at det hadde kommet inn vann én gang i forbindelse med kledningsbytte. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet var påregnelig for kjøper på bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 351 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved takteking, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en rekkehusleilighet i Vestland fylke oppført i 1984.

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

Superfint rekkehus, over tre plan, (...)

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2003. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst:

Terrasse pusset opp, kledning skiftet på hele huset, garasjeport skiftet, automatisk portåpner montert, strømomplegg i garasje (organisert via sameiet, utført av fagfolk)

I tilstandsrapporten var yttervegger gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Yttervegger består av bindingsverk av trevirke.

Isolert og vindtettet konstruksjon.

Yttervegger er utlektet for luftespalte og kledd med bordkledning av furu eller gran.

Overflatebehandlet med beis eller maling.

Det opplyses av eier at fasader ble malt i 2012 og malt igjen i 2019. Noe kledning ble da byttet samtidig 2019.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe vedlikeholdsarbeider må påregnes enkelte steder på fasader Se fasade ved kjøkken i 2 etasje. (se også rubrikk for utvendige beslag).

Takkonstruksjoner var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Saltakkonstruksjon av trevirke.

Sperretak konstruksjon av trevirke.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taktekking og membraner var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Tak er observert fra terreng. Takstmann har ikke vært ute på taket.

Dekkbord har beslag.

Loddbord og kister av trevirke. Malt eller beiset overflate.

Tak er tekket med Plannja trapez-plater eller tilsvarende, overflatebehandlet stål eller aluminium.

Vindskier av trevirke med malt eller beiset overflatebehandling.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tekkingens alder er ikke opplyst.

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

Beskrivelse:

Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall.

Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.

Bilde 1: Beslagsløsning/skvettbeslag.

Bilde 2: Undertakets avrenning indikerer at dette ikke ledes til takrenne. Synlige rennemerker på kledningsbord/ loddbord bak og under takrenne.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år.

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Beslagsløsning ved takutstikk over kjøkken virker noe uferdig og beskytter ikke loddbord/kledningsbord i overgang mellom tak og vegg tilstrekkelig mot vær og vind (se bilde 1).

Her bør det settes på et skvettbeslag ned mot takrenne. Hjørne må sikres med beslag.

Løsning ved loddbord bør undersøkes nærmere (bilde 2).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 050 000 ved en udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 18.10.21.

Under overtakelsen spurte kjøper selger om en dårlig utbedret skade på det ene soverommet i kjelleren. Ifølge kjøper, svarte selger at det hadde kommet et hakk i taket ved demontering av køyeseng, og at selger selv hadde utbedret skaden.

Dagen etter overtakelse gikk kjøper i gang med å pusse opp dette soverommet. I den forbindelse avdekket kjøper fukt og lukt, og åpnet en list. Bak listen ble det avdekket muggsopp og fuktig gips. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring i Gjensidige. Senere samme dag kom en av selgerne innom for å hente noe, og ifølge kjøper hadde selger da forklart at de hadde opplevd lekkasje fra taket tidligere. Ifølge kjøper, innrømmet selger senere å ha hatt en lekkasje da de holdt på å skifte kledningen. Selger oppga senere at de ikke hadde registrert fuktighet på gulv, men at det hadde kommet inn vann da de skiftet kledning for ca. 5 år siden.

Det ble fremlagt en skaderapport fra firma R. datert 17.11.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

I forbindelse med oppussing av soverom oppdaget kunden fuktskader på vegg og gulv i yttervegg

Taknedløp til naboen er for kort slik at takvann har samlet seg langs grunnmur og trekt opp i vegg.

Kunden har fått følgeskader innvendig og utvendig fra naboenes takvann. Skaden har pågått over lengre tid

17.11.21 Ny befarung.

Manglende beslag mellom takrenne og tak.

- under oppussing av soverom oppdaget kunden skader i himling og over vindu. Kunden har i ettertid blit fortalt av selger at her har det vert en vannlekkasje tidligere. (...) Skaden har pågått over lengre tid.

I ny rapport fra firma R. fremgikk følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasje i overgang mellom takvinklene er hovedårsaken til skaden her. Mønebeslag på hovudtak er ikke tilstrekkelig montert. Vann trenger inn og renner ned på undertak og videre ned bak kledning og inn under vindu på kjøkken og i svakheter av vindsperre.

Under oppussing av soverom oppdaget kunden skader i himlingen og vegg. Denne skaden har pågått over lang tid.

Kjøper tok deretter kontakt med takstfirma B. for nærmere undersøkelser. I rapport datert 1.2.22 ble det konkludert med følgende:

Årsaken til vanninntrenging i ytterveggene utenfor kjøkkenet og soverommet i underliggende etasje skyldes utettheter i yttertaket. Grunnet det flate vinkelen på taket over kjøkkenet har nedbør i kombinasjon med vind ført til at vann har trukket ned på undertaket i overgangen til neste takflate. Vannet har fulgt opp på undertaket og rent ned i hulrommet mellom papp/gipsplater og kledningen på ytterveggen fremfor kjøkkenet og underliggende soverom. Det har også høyst sannsynlig trukket vann ned i ytterveggen ved endeveggen mot nord, og kortvegg mot sør ved terrassen. Det med tanke på at lekkasjen høyst sannsynlig har pågått over flere år. Basert på bilder som ble tatt av dem som utbedret yttertaket i januar har det også trukket vann under yttertaket på det øverste takflaten, hvor deler av dette vannet har rent ned på kjøkkentaket og videre ned langs ytterveggen/veggene.

I SINTEF Byggforsk 544.103 står del følgende om tekking med profilerte metallplater: "Profilhøyden, side- og endeomleggestørrelse, værpåkjenningen på stedet, samt krav til tetthet avgjør i hvert enkelt tilfelle minste takhelling hvor konstruksjonen kan brukes. Krave til tetthet av tekkingen avhenger av undertakets evne til å tåle vann og muligheter for å lede bort vann fra taket". Basert på overstående er undertegnede er av den oppfatning at valgt taktekking ikke er egne for takflaten over kjøkkenet. Det med tanke på åpning/hulrom i overgangen mellom denne takflaten og neste takflate, samt det flate takvinkelen. Åpningen/hulrommet gjør til at undertaket over tid blir utsatt for høy fuktpåkjenning ved nedbør, som igjen gjør til at undertaket blir slitt og går i oppløsning. Værpåkjenningen på stedet er også høy, da berørt takflate ligger mot vest. Det står

videre i SINTEF Byggforsk 525.002 "at skråtak med utvendig nedløp bør helst ikke ha mindre helling enn 12-grader". Takflaten over kjøkkenet er under denne hellingen. Det er også åpninger/hulrom i overgangen mellom hovedskråtaket (bratteste) og takflaten på toppen, hvor hellingen er 8-grader. Mest trolig har det trukket en del vann inn i denne overgangen også, som har rent ned over taket på kjøkkenet, og videre ned i ytterveggen.

(...)

Det er som tidligere nevnt i tilstandsrapporten ved salg datert 12.08.21 gitt en TG1 for takteking og membraner. Undertegnede er av den klare oppfatning av det skulle vært gitt TG2 basert på alder. Hvor man med stor sannsynlighet kan fastsette at taktekingene er fra byggeår 1984 med tanke på at platene er godt falmet, og tilstanden på undertaket. Videre har en klare tegn på at det lekker vann ned på undertaket som gjør seg synlig på kledningsbord/loddbord under takrenne. Takstmannen har også kommenter at det er avrenninger fra undertaket. I tillegg burde utførende takstmann lagt inn en kommentar om at denne type takteking ikke benyttes på takflater med så lav takvinkel i dag, og at risikoen for lekkasje ned på undertaket er høy grunnet det flate takvinkelen.

Underegnede er av den oppfatning at hele taket må skifte ut for å få et yttertak som svarer til opplysningen i tilstandsrapporten, og for at en skal få et yttertak som er tett. Videre må kledning, papp og gipsplater på berørte yttervegger (vinkelutbygget ved kjøkken) skiftes ut da disse konstruksjonen er blitt utsatt for vann/fuktighet over en lengre periode. Tilstanden ved overtakelse viser seg i ettertid var en TG3, da det er avdekket flere lekkasje fra taket og ned i ytterveggene ved kjøkkenet. Dette kunne man ikke forvente at utførende takstmann kunne se/avdekke.

Utskifting av yttertaket medfører standardheving, da man på denne type tak måtte forvente noe vedlikehold alder tatt i betraktning, men ikke at man må skifte hele yttertaket like etter overtakelse.

1.5 Anbefalte tiltak/Utbedringer

Yttertaket på hele boligen må skifte ut med takteking egen for de ulike takvinklene som er på boligen. Videre må kledning, lekter og gipsplater på vinkelutbygget ved kjøkkenet skiftes ut. Innvendige følgeskader er ikke medtatt da disse blir dekket på bygningsforsikring.

Når det gjelder lekkasje fra tiltaksbeslagene, må man ta opp terrassebordene langs etter veggen ca. 0,5 meter ut fra ytterveggen. Lage til et beslag som gjør til at vannet ikke renner ned bak kledningsbordene før man igjen remontere terrassebordene, trolig må man skifte noen av dem.

Utbedringskostnadene ble estimert til totalt kr 351 875 inkl. mva.

Selger opplyste i e-post av 20.8.22 at de aldri hadde hatt noen lekkasjer i huset, og aldri registrert noen lekkasje eller feil fra taket. Det hadde kommet inn vann én gang, i forbindelse med kledningsbytte for fem til syv år siden.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til utbedringskostnadene utgjorde over 8 % av kjøpesummen, at ytterkledning og takteking var gitt TG 1 i tilstandsrapporten som forelå ved salget, samt at selger holdt tilbake opplysninger om vanninntrenging i sin eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 351 875, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har prinsipielt anført at det ikke foreligger noen mangel, ettersom forholdet måtte anses som en del av det avtalte, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Det ble i hovedsak vist til at kjøper måtte påregne avvik ved boligens skvettebeslag og tilhørende rennemerker, uten at det ble foretatt grundigere undersøkelser av dette før avtaleinngåelse. Foretaket har videre anført at det uansett ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det var ikke gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og forholdet var påregnelig for kjøper på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. under hensyn til at takkonstruksjoner, takteking, og yttervegger var vurdert til TG 1, og at kledningen var skiftet i nyere tid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum må anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Det er samtidig det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for vurderingen av hva kjøper hadde grunn til å forvente. Vi viser til at ytterveggene generelt var vurdert til TG 1, hvilket tilsier at det kun er avdekket svake symptomer på tilstandssvekkelse. Dersom det forelå en risiko for større fuktskader i ytterveggene som følge av de mangelfulle beslagsløsningene, er vi av den oppfatning at takstmannen skulle ha gitt tydeligere uttrykk for dette. Ifølge takstfirma B. har tilstanden på de berørte ytterveggene vist seg å være tilsvarende TG 3, da det er avdekket flere lekkasjer fra taket og ned i ytterveggene. I rapporten framgår det videre at man ikke kan forvente at takstmannen kunne se eller avdekke dette, og det kan da vanskelig legges til grunn at en kjøper uten fagkompetanse skulle forutse eller påregne en slik tilstand. I selgers egenerklæringsskjema ble det for øvrig opplyst at kledning er skiftet på hele huset, og i salgsprospektet ble det opplyst at kledning ble byttet i 2012 og 2019. Opplysninger om at kledning er skiftet relativt kort tid før salget er egnet til å gi en forventning om at underliggende konstruksjon i noen grad er kontrollert, selv om arbeidene ble utført av ufaglærte. Se til sammenligning FinKN 2020-891 og FinKN 2022-321.

Vi vil videre påpeke at subjektive forhold, herunder hvorvidt partene kan bebreides, er et relevant moment i vesentlighetsvurderingen. Selger var kjent med at fasaden på et tidspunkt hadde vært utett og at det hadde oppstått vanninntrenging, angivelig i et område hvor det nå er avdekket større fuktskader. Lekkasjen selger opplevde ble slik vi forstår det utbedret ved egeninnsats, og det ble ikke foretatt noen nærmere kontroll av en fagkyndig. Dette innebærer et ytterligere risikomoment, som det ikke ble opplyst om ved salget.

Slik saken er opplyst oppfatter vi det videre slik at en betydelig del av utbedringskostnadene har årsak i og er relatert til feil ved taktekingen. I tilstandsrapporten fremgikk det at taktekingens alder ikke er opplyst. I mangel av andre holdepunkter måtte kjøper ta høyde for at taktekingen var fra byggeåret og følgelig 37 år. Det ble opplyst at taket er tekkt med Plannja trapez-plater eller tilsvarende, overflatebehandlet stål eller aluminium. Normal tid for omlegging ble opplyst å være 40-60 år eller 30-50 år, avhengig av taktekkingsmaterialet. Taktekingens potensielle alder sett opp mot opplyst reparasjonsintervall, tilsier at det ikke kunne være helt upåregnelig med behov for vedlikeholdstiltak på sikt. I tillegg hadde takstmannen tatt forbehold om at taket var observert fra terreng, hvilket tilsier at kjøper måtte ta høyde for at det kunne foreligge skader som takstmannen ikke hadde avdekket ved sin begrensede besiktigelse. Etter vår vurdering ble det imidlertid ikke gitt opplysninger som tilsier at kjøper måtte påregne total omlegging av taktekingen på kortere sikt, og heller ikke at det allerede forelå betydelige skader som følge av taklekkasjer over lengre tid. Taktekingen var vurdert til TG 1, og det ble ikke gitt noen negative bemerkninger om denne. Takkonstruksjonen var også vurdert til TG 1. Ifølge takstfirma B. burde for øvrig takstmannen opplyst at denne type takteking ikke benyttes på takflater med så lav takvinkel i dag, og at risikoen for lekkasje ned på undertaket er høy grunnet den flate takvinkelen.

Sekretariatet har deretter oppsummeringsvis konkludert slik:

Vi bemerker at vi har funnet vurderingen vanskelig. Deler av skadene har sammenheng med risikoopplysninger som ble gitt ved salget, og kjøper må anses å bære en viss risiko for at skadeomfanget var mer omfattende enn det som uttrykkelig fremgikk av salgsdokumentene. Videre knytter større deler av utbedringsbehovet seg til eldre bygningsdeler. Etter en samlet vurdering er vi likevel av den oppfatning at det foreligger et skadeforløp og et skadeomfang som i vesentlig grad overstiger det som måtte være påregnelig ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda er enig med sekretariatet i at saken er et grensetilfelle, men har etter en konkret vurdering kommet til samme konklusjon om at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som sekretariatet legges det særlig vekt på at yttervegger, takkonstruksjoner og takteking/membran ble gitt TG 1. Det vises ellers til sekretariatets grundige drøftelse, som tiltres.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet satt dette til kr 175 000, og vist til følgende:

Utbedringskostnadene er estimert til kr 351 875. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Utbedring innebærer utskiftning av kledning, lekter og gipsplater på vinkelutbygg. På bakgrunn av de risikoopplysningene som ble gitt ved salget vedrørende beslagsløsninger og fasade ved kjøkken er sekretariatet, som redegjort for over, av den oppfatning at deler av disse kostnadene måtte være påregnelige for kjøper. I tillegg ble det opplyst om at kledning var skiftet av ufaglært/ved egeninnsats/dugnad. Det må følgelig gjøres et skjønnsmessig fradrag for dette. Videre vil kjøper ved utbedring få nytt tak. Kjøper måtte ta høyde for at taktekkingen var fra byggeåret, og følgelig 37 år ved overtakelsen. Tid for omlegging ble opplyst å være 30-60 år. Taktekkingen var vurdert til TG 1, men på bakgrunn av alder, er vi av den oppfatning at det er grunnlag for et større fradrag for forlenget levetid. Fradraget må nødvendigvis fastsettes skjønnsmessig. Til sammenligning viser vi til at nemnda i FinKN 2013-168 gjorde et fradrag på ca. 60 % for et 30 år gammelt tak teknet med takplater av stål. I FinKN 2021-417 gjorde nemnda et fradrag på ca. 40 % for et 27 år gammelt tak teknet med takstein. Vi viser videre til FinKN 2021-561 hvor nemnda gjorde et fradrag på ca. 50 % for et 34 år gammelt tak teknet med takstein. Se også FinKN 2022-175 hvor nemnda gjorde et fradrag på 40 % for et 37 år gammelt tak teknet med betongtakstein.

Nemnda slutter til sekretariatets vurdering av at prisavslaget må fastsettes konkret og skjønnsmessig, med utgangspunkt i den standardheving og forlenget levetid en helt ny kledning vil gi. I lys av sammenlignbar praksis, særlig FinKN 2022-175, finner nemnda at fradraget bør settes til om lag 45 %. Samlet prisavslag kan derfor passende settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).