

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-15

9.1.2023

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra tak – feil ved takteking fra 2009 – opplyst om egeninnsats – TG 1 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.19. Ved salget ble det opplyst at boligen fikk nytt ståltaktekke i 2009. I tilstandsrapporten fikk både takteking og takkonstruksjonen tilstandsgrad (TG) 1. Det ble i egenerklæringen opplyst at arbeidet på taket ble utført ved egeninnsats. To år etter overtakelsen avdekket kjøper at taket var utett. Kjøper anførte at taket ikke var lagt i tråd med gjeldende instruks, og viste bl.a. til at selger måtte kjenne til at taket ikke ble lagt på en korrekt måte. Det ble også anført at forholdet utgjorde et vesentlig avvik. Foretaket avslo kravet, og viste bl.a. til at selger opplyste at taket var lagt ved egeninnsats, og kjøper kunne ikke forvente samme kvalitet eller fagmessighet som om en faglært hadde utført arbeidet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 152 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1966.

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

Eneboligen er fra 1966 og er i normal tilstand i forhold til alderen på huset, og blir derfor vurdert som et lett renoveringsobjekt for å innfri dagens krav til stil og standard.

Utvendig fikk boligen nytt ståltaktekke i 2009.

I tilstandsrapporten ble det opplyst:

Takkonstruksjon TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Sperretak med sutak med alder som huset.

Ingen spor etter fukt på sutak synfart frå loftluke. Kun spor etter fukt omkring luftehatt/pipelaup, vurdert som av eldre dato og turt ved synfaring.

Synfart gjennom loftluke. Utv. med drone og frå bakkenivå. Snøtekt ved synfaringstidspunkt.

Vurdering

Konstruksjon vurdert i god stand. Ingen unormale forhold oppdaga.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak vurdert.

Taktekking TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Ståltak (Decra) fra år 2009 inkl. takrenner og beslag.

Vurdering

Var snøtekt ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand, det som var synleg frå bakkenivå. Synfart frå bakken og med drone.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak vurdert.

Synfare taktekket på nytt når det er snøfritt.

Levetid

Levetidsgaranti i følge produsent er 30 år.

Vedlikehold er utskifting av plater som er øydelagt, og fjerning av mose m.m.

Omlegging: plater, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernast. Skader på undertak reparerast. Tekking byggast opp på nytt med nye plater. Levetid er 30-50 år.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at takstmannen ikke hadde mottatt selgers egenerklæring.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2007. Det ble videre opplyst at egenerklæringen var fylt ut i samråd med eiers barn på grunn av eiers sykdom. Svar på relevante spørsmål hitsettes:

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

Svar: "Nei"

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

Svar: "Ja"

Redegjør for dette: "Skiftet tak sommer 2009"

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Nei"

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Svar: "Ja. Fjernet gammelt tak pga høy alder. Lektet på nytt, lagt komplett nytt Decra-platetak, montert nytt pipebeslag. Utført av eier, sommer 2009."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 800 000 ved kjøpekontrakt datert 8.4.19, og overtatt av kjøper den 10.5.19.

Kjøper oppdaget fuktmerker på loftet i oktober 2021. Kjøper kontaktet snekker V., som mente at skaden sannsynligvis skyldtes feil ved taktekkingen. Det ble utført skadeforebyggende tiltak.

Ingeniør G. ble deretter rekvirert for å foreta nærmere undersøkelser og utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

Konstruksjon:

Taket er oppbygd med sperr c/c 850 – 1000 mm. Som sutak er brukt sponplater. Det er opplyst at taket er omtekt i 2009. Det ser då ut til å være lagt ny papp, sløyfer, lekter og ny tekking med Decra stålplater.

Skadeomfang:

Etter kraftig uvær med vind og regn oppdaga eigar at det var fuktig på innsida av sutak. Lekasjane er ikkje så store at isolasjon i himling over rom i 1. etasje har blitt fuktig. Fuktigheit i sutak har tørka opp. Dersom sutaket får mykje fuktigheit kan sponplatene svelle og bli skada, men pr. no er det ikkje tegn til skader som vil skape problem.

Skadeførebyggande tiltak:

Eigar har engasjert Byggmeister V., han har utført skadeførebyggande tiltak. Han har tetta for vassintrenging i møne. Ein må no vente til neste uvær for å sjå om tiltaket er effektivt. Om det er det, vil det truleg ikkje være nødvendig med ytterlegare tiltak.

Konklusjon:

Ein må avvente og sjå om dei skadeførebyggande tiltaka er effektive. Dersom dei ikkje er det må ein vurdere ytterlegare tiltak, men ut frå bilete og det eg kunne sjå på synfaring trur eg problemet er løyst.

Kostnader:

Om dei tiltak som alt er utført er tilstrekkelege estimerer eg kostnadene til mindre enn kr 30 000,- eks. mva.

Kjøper kontaktet igjen snekker V. for en kommentar etter G.s vurdering, som ga følgende tilbakemelding:

Min bakgrunn er byggmester med sentral godkjenning, har hatt eige firma i 35 år, jobber med nybygg, rehabilitering og hytter i fjellet. Har gjort ein utbedring på taket som hjelper litt får ein tru.

Taket har lang avstand mellom sperr. Det er brukt ein lettduk som tekking under decra. Dette er ikkje direkte feil, men bruker ein duk som dette må all innfesting av duk og lekter skje direkte i sperra. Det er ikkje gjort ein del steder på taket og der trekker fuktigheten ned og påfører skade på bygget. Dette er ein alvorlig feil som ikkje blir bedre med tida. Lektene burde hatt ein kraftigere dimensjon. Da kunne ein unngått dette.

Skal dette utbedres må ein nytte kraftigere duk med asfaltkjerne og kraftigere lekter må brukes. Skader i takplater må utbedres. Dette er ein omfattende jobb. Litt vanskelig å komme til fra vegen. Stilas rundt heile bygget. demontering, og resten av nødvendig arbeid som må gjerast.

Totalkostnad 152000 inkl mva er ein truleg pris.

Ifølge foretaket har selger ikke opplevd lekkasjer eller utettheter i taket etter at nytt tak ble lagt i 2009. Selger har videre opplyst om at taket ble lagt ved ufaglært egeninnsats.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at taket ikke var lagt i tråd med gjeldende instruks, og at selger *"måtte kjenne til at taket ikke ble lagt på en korrekt måte"*. Opplysningen var videre etter sin art egnet til å ha virket inn på avtalen. Opplysningen om at taket var tekket om i 2009 med TG 1 sto i sterk kontrast til feilene som nå var avdekket, og vesentlighetsvilkåret var således oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 152 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var holdepunkter som tilsa at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved boligens tak. Selger har opplyst at taket var lagt ved egeninnsats, og kjøper kunne ikke forvente samme kvalitet eller fagmessighet som om en faglært hadde utført arbeidet. Foretaket har også vist til nemndspraksis hvor det fremgikk at en opplysning om egeninnsats medførte at kjøper ikke kunne forvente samme kvalitet på arbeidet. Det var dermed ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at selv om det var opplyst om ufaglært egeninnsats hadde selger likevel opplysningsplikt om kjennskap til konkrete feil ved de aktuelle arbeidene. Slik saken var dokumentert kunne sekretariatet imidlertid ikke se at det var sannsynliggjort at selger hadde slik kunnskap, jf. avhl. § 3-7. Etter en helhetsvurdering kom

sekretariatet til at det heller ikke var sannsynliggjort at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved taktekkingen på en bolig oppført i 1966.

Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

I denne saken ble det i salgsdokumentasjonen opplyst at taket ble skiftet i 2009, og at arbeidet ble utført av selger ved egeninnsats. Det bemerkes at selv om det er opplyst om ufaglært egeninnsats så har en boligselger likevel opplysningsplikt om kjennskap til konkrete feil ved de aktuelle arbeidene, jf. bl.a. FinKN 2012-464.

Etter hva vi forstår har selger bestridt kjennskap til konkrete feil ved og lekkasjer fra taket. Alminnelige bevisregler i sivile saker tilsier at det er opp til kjøper å sannsynliggjøre at selgers tilbakemelding er uriktig, og at kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 første punktum er oppfylt. Da det er kravstiller (kjøper) som har bevisbyrden for sine anførsler, har han også tvilsrisikoen for hvilket faktum som kan anses som dokumentert. Sekretariatet må i den sammenheng påpeke at vår vurdering utelukkende begrenser seg til de skriftlige dokumentene som er fremlagt for oss. Derfor følger det av Finansklagenemnda Eierskifte sin praksis at det i en situasjon som dette må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens dokumenter for at vi kan legge til grunn at selger har vært kjent med en påstått mangel, jf. bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304.

Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at selger må ha hatt kjennskap til de feil som nå påberopes som mangler. Etter hva vi forstår er selger ufaglært, og det er slik saken er opplyst ikke holdepunkter for at han har vært bevisst på at arbeidet ble utført feil eller at han har blitt kjent med dette gjennom senere bruk. Det vises i den forbindelse til at det gikk om lag 2,5 år fra overtakelsen til kjøper avdekket fuktmerkene på loftet.

Basert på ovennevnte og de dokumentene som er fremlagt for oss, kan vi følgelig ikke se at bevisbyrden er oppfylt og det er ikke dokumentert en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7 første punktum. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

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

Nemnda kan i likhet med sekretariatet heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Som det er vist til i saken følger det av retts- og nemndspraksis at opplysninger om ufaglært egeninnsats er betydelige risikoopplysninger som vil ha betydning for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Begrunnelsen er gjerne at ufaglærte arbeider innebærer en forhøyet risiko for at utførelsen nettopp ikke oppfyller den kvalitet og standard som man normalt kan forvente når arbeidene utføres av kvalifiserte personer med fagkompetanse. (...)

I likhet med nevnte uttalelser knytter byggefeilene seg til arbeider som ikke er faglig utført. (...) Det måtte dermed ved salgstidspunktet tas høyde for at arbeidene knyttet til tak kunne være mangelfullt og amatørmessig utført. At det må foretas utbedringsarbeider kan dermed ikke anses upåregnelig.

Vi ser at angivelsen av TG 1 fra takstmannens side kan fremstå som uheldig, men fastsettelsen av tilstandsgrad innebærer uansett en viss grad av skjønn og usikkerhet og det fremgår av tilstandsrapportens forutsetninger at rapporten er basert på visuelle observasjoner. Se til sammenligning FinKN 2022-76.

Det vises endelig til at det i tilstandsrapporten ble gjort et betydelig fradrag i teknisk verdi. Dette er ikke avgjørende alene, men et moment som sammen med det ovennevnte underbygger at utbedringsarbeider måtte forventes. Se tilsvarende i FinKN 2012-460, FinKN 2013-061 og FinKN 2013-128.

Sekretariatet bemerker at avhl. § 3-9 andre punktum er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventet stand. Etter en helhetlig vurdering av alle forhold, kan vi ikke se at avviket er så markant upåregnelig at

bestemmelsens kvalitative side er oppfylt.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Nemnda bemerker at den er enig i at det er uheldig at takkonstruksjonen og taktekingen var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Samtidig var det opplyst at tilstandsrapporten var utarbeidet uten at egenerklæringen fra selger var fremlagt. Det var også opplyst om at takkonstruksjonen var undersøkt gjennom loftsluke, at taket var snødekt ved befaringen, samt at taket var besiktiget fra bakkenivå og ved drone. Tilstandsrapporten var utarbeidet basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. Det var ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget klart at tilstandsgraden var satt ut fra visuelle observasjoner, og ikke ut fra grundige undersøkelser av takkonstruksjonen og taktekingen. Det var følgelig for kjøper påregnelig at det kunne foreligge forhold ved taktekingen og -konstruksjonen som ikke ble avdekket ved takstmannens befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det vises i denne forbindelse også til at det i tilstandsrapporten under punktet om taktekingen, *"tiltak/konsekvens"* het: *"Ingen tiltak vurdert. Synfare taktekket på nytt når det er snøfritt"*. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Forsikringsforetaket gis medhold.

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