

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-150

3.3.2023

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

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

Taklekkasje – opplyst om tidligere utbedring – selgers opplysningsplikt – avhl. § 3-7.

En fritidseiendom oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper 6.9.20. Ved salget opplyste selger bl.a. om tidligere utbedring av for lav luftehett, og at nye luftkanaler ble satt inn i mai 2020 som følge av at luftekanalen ble tett av snø og det rant vann inn langs pipen. Arbeidene ble opplyst utført av et navngitt firma. Kjøper oppdaget i desember 2020 vanninntrenging fra yttertak ved inngangspartiet, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen. Foretaket avslo kravet og viste til at selger opplyste om utbedringer på tak/pipe og ikke var forpliktet til å opplyse om forhold som selger kunne legge til grunn var forsvarlig utbedret. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 90 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom i Innlandet oppført i 2004.

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

Byggemåte

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Oppført i stavlaft. Gavlvegger av laftet tømmer. Yttervegg kledd med stående panel. Opplyst at kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2017. Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Åstak. Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull. Takflatene er tekket med pappshingel.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon, takteking og renner, nedløp og beslag gitt TG 1. Det ble gitt følgende opplysninger:

Konklusjon tilstand

Generelt:

Fritidsbolig oppført i 2004. Tilbygget i 2009. Godt ivaretatt fritidsbolig med god standard fra byggeåret. Tilstandsgrad 1 er gitt på de fleste forhold og indikerer normal bruksslitasje.

(...)

Takkonstruksjon – Fritidsbolig

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.

Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Åstak. Lukket og kledd takkonstruksjon. Antatt isolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler. Synlige åser. Overbygget takkonstruksjon over inngang ved utvendig bod. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Eier opplyser:

Ble montert for lav luftehett i overgang eldre del/tilbygget del i 2009. Snø falt ned i luftehett og ned i luftesjiktet i undertaket. Når hytta ble varmet opp smeltet snøen og det ble observert små sjateringer av vann på bjærebjelkene. Se bilde. Luftehatten er forlenget med 40 cm. Ved bruk av fuktmåler på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier. Det er ikke observert spesielle avvik i konstruksjonen ellers.

Taktekking – Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Takflatene er tekket med pappshingel. Antatt fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Det er ikke observert spesielle avvik på taktekkingen.

Renner, nedløp og beslag – Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Helbeslått pipetopp.

Pipe med fotbeslag og topplate.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Det er ikke registeret spesielle avvik.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2004. Selger svarte blant annet på følgende spørsmål:

6. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg fyringsforbud eller lignende?

Svar: "Ja. Det rant vann inn langs pipa."

(...)

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

Svar: "Ja. Luftekanalene ble tett av snø."

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "(Firma L.)"

Redegjør for hva som ble gjort og når: "Ny luftkanaler i mai 2020."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 6.9.20.

Kjøper oppdaget i desember 2020 vanninntrenging gjennom yttertaket ved inngangspartiet og reklamerte 11.1.21. Kjøper opplyste at det var avdekket lekkasje ned i spaltehimling samt på ytterkledning v/inngangsdør, samt på forkantbord på takoverbygg over terrasse.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann O. datert 2.8.21:

Konklusjon:

Vannskade under utvikling grunnet utett yttertak.

Taket er ufagmessig utført og dette har ført til lekkasjer og forkortet levetid på deler av taktekking..

Det er gjort monteringsmessige feil med underlag, innfesting og selve tekkingen. Taket har lekkasjer i tilknytning til kilrenner. Lekkasjer over tid gjør at det er stor risiko for sopp og rateskader i konstruksjonen. Dette er under utvikling og må kontrolleres nærmere

Utbedring er å rive alt belegg ned til bordtak, kontrollere bordtaket for skader og skifte nødvendige deler.

Eventuell kondensproblematikk i tillegg til nevnte skader kan ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjoner. (...)

Beskrivelser

(...)

Eier overtok huset 2020. Skaden ble oppdaget i desember da det dryppet vann fra gesimsskasse over veranda og inngangsparti ved vinkelbygg, senere ble det oppdaget vanninntrengning fra yttertak. Dette er beskrevet i skaderapport fra (T.)

Ved befaring etter mye regnvær 30.07.2021 ble det påvist lekkasjesteder i kilrenne mot øst.

Det ble påvist noe fukt på panel på yttervegg ved siden av inngangsdør.

Utett yttertak.

Det er flere mangler på taket:

I bunnen av kilrenner er det feilaktig montert metallbeslag, i tillegg med utilstrekkelig bredde.

Se Isola leggeanvisning og Byggforskserien 544.105 , Tekking med asfaltakshingel fra 2004, dette brukes som referanse.

Det er påvist hull i beslag i kilrenne og shingel som har løsnet fra metallbeslaget. Overdekking av shingel i kilrennen er utilstrekkelig og ved snøsmelting og intens nedbør vil dette gi vanninntrengning mellom beslag og tekking der asfaltlimet har sluppet eller ikke har full dekning. Se bilder

Selve lekkasjen er synlig inne i gang ved inngangsparti.

Underlag i kilrenner er beslag av metall, leggeanvisning og Byggforsk 544.105 pkt 64 beskriver at det i kilrenner legges det en bane av asfalt overlagsbelegg med en meters bredde.

I tillegg mangler underlagspapp som beskrevet i pkt 21.

Evt mangler ved utlufing kan ikke avdekkes uten åpning av takkonstruksjonen. (...)

Vedlagt skaderapporten var kostnadskalkyle på kr 32 985 inkl. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger hadde problem med ising ved inngangspartiet og vann fra taket ved mildvær. Ifølge snekker skyldtes dette snø i graderennen, det ble derfor satt opp en høyere luftepipe sommeren 2020 som var utført av Snekkerfirmaet (L.). Kjøper ble fortalt dette og det står i takstrapporten.

Da Selger solgte eiendommen, trodde de at feilen var rettet, så de har handlet i god tro. Selger har ikke forsøkt å holde tilbake opplysninger om feil og mangler.

Det ble også fremlagt et udatert pristilbud fra V. AS:

Hei, Da har vi sett på pris for å legge ny shingel og ny papp i gradrennene på hytta i (Sted). Prisen blir +- 90000,- inkl mva og materiell, med forbehold om det er noe råde som må utbedres. Den type shingel som er

på hytta er forholdsvis mye dyrere pr kvm: 335kr kvm, mens den vanlige svarte får du for 145kr pr kvm.

Kjøper har opplyst å ha tatt kontakt med firma L., som opplyste at firmaet ikke utførte arbeid på eiendommen. Firma L. var kun på befaring, og satte arbeidet ut til firma T. Kjøper fremla en e-post av 2.12.22 fra firma T.:

Hei, jeg kan bekrefte at T. AS utførte jobb med forlengelse av luftehatt og lagde nytt tak på denne. Problem med ising i gradrenner kjente vi ikke til.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om lekkasjeproblematikk ved eiendommens inngangsparti, jf. avhl. § 3-7. Forholdet var godt synlig. Selger har videre opplyst at de fikk beskjed av snekker om at problemet skyldtes snø i gradrennen, men at selger var av den oppfatning at arbeidene ved luftehatten også ville utbedre lekkasjeproblematikken ved inngangspartiet/problemet med gradrennen. Selger hadde følgelig kjent til lekkasjen og hatt informasjon om at dette skyldtes problemer med gradrennen. Til tross for dette, ble kjøper i forkant av avtaleinngåelsen kun gjort kjent med problemer med luftehatten som hadde medført fukt på bærebjolkene i stuen, samt en lekkasje ved pipe. Kjøper har påpekt at problemet ved inngangspartiet ikke hadde sammenheng med arbeidene som ble utført ved luftehatten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 90 000, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde kun erfart problemer med ising ved inngangspartiet. Det ble derfor satt opp luftepipe sommeren 2020 for å bøte på problemet. Da selger solgte boligen var de av den oppfatning at forholdet var utbedret. Selger var ikke forpliktet til å opplyse om forhold som selger kunne legge til grunn at var forsvarlig utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved salget om forhold ved taket på fritidsboligen, jf. avhl. § 3-7, da selger etter overtakelse avdekket lekkasje fra taket.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Selskapet har vist til at selger har opplyst om at det var problemer med ising ved inngangspartiet og vann fra taket ved mildvær: "Ifølge snekker skyldtes dette snø i graderennen, det ble derfor satt opp en høyere luftepipe sommeren 2020 som var utført av Snekkerfirmaet L. Kjøper ble fortalt dette og det står i takstrapporten." Videre at da selger solgte eiendommen, trodde de at feilen var rettet.

Dette er også opplysninger som ble gitt ved salget. I tilstandsrapporten fremgikk det at selger opplyste om at det ble montert for lav luftehatt i overgang eldre del/tilbygget del i 2009. Videre: "Snø falt ned i luftehatt og ned i luftesjiktet i undertaket. Når hytta ble varmet opp smeltet snøen og det ble observert små sjatringer av vann på bærebjolkene." Av tilstandsrapporten fremgikk videre at "Luftehatten er forlenget med 40 cm. Ved bruk av fuktmåler på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier. Det er ikke observert spesielle avvik i konstruksjonen ellers." Det var også opplyst at takflatene var tekket med pappshingel antatt fra byggeåret. Det var ikke observert spesielle avvik på taktekkingen eller renner/nedløp/beslag.

Av egenerklæringsskjemaet fremgikk blant at selger opplyste om det er/hadde vært problemer med ildsted/skorstein/pipe hvor det ble opplyst om at det rant vann inn langs pipa. Videre under spørsmål om utettheter i tak at luftekanalen ble tett av snø. Det var også opplyst om at det var utført kun faglært arbeid og at nye luftkanaler ble satt inn i mai 2020.

Kjøper har anført at ettersom selger har opplyst at selger var av den oppfatning at arbeidene ved luftehatten også ville utbedre lekkasjeproblematikken ved inngangspartiet/problemet med gradrennen, tilsier dette at

selger også har kjent til lekkasjen, og hatt informasjon om at dette skyldes problemer med gradrennen. Kjøper anfører videre at det kun ble opplyst om problemer med luftehatten som hadde medført fukt på bærebjelkene i stuen, samt en lekkasje ved pipe. Det er også anført at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å anta at en forlenging av luftehatten også ville avhjelpe lekkasjeproblematikk som skyldes feil ved gradrennen, da dette er to ulike bygningselementer på taket, og det har formodningen mot seg at en fagkyndig skal ha uttalt at forlengelse av luftehatten også ville utbedre problemer med gradrennen.

Finansklagenemnda baserer seg på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed utelukkende legge til grunn faktum slik det fremgår av sakens dokumenter. Det er kjøper som etter alminnelige bevisbyrderegler må dokumentere eller sannsynliggjøre at det foreligger et rettmessig krav. Vi bemerker også at vi ikke besitter byggeteknisk kompetanse.

Generelt må en kjøper regne med å få opplysninger om fukt/lekkasje ved tak, da dette er av stor betydning for den alminnelige kjøper. I denne saken har selger gitt en rekke opplysninger om taket/pipe i tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Takstmannen gjorde kjøper oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Siste utbedring på pipe/tak var opplyst å være i mai 2020, kort tid [før] kjøper overtok den aktuelle boligen. Det var også i tilstandsrapporten lagt ved bilde som viser små sjatteringer av vann på bærebjelkene i forbindelse med den andre utbedringen.

Selger har videre opplyst at de var av den oppfatning at forholdet var utbedret. Selger er ikke forpliktet til å opplyse om tidligere skader eller mangler ved boligen, dersom selger har hatt rettmessig grunn til å tro at forholdet er tilfredsstillende utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587. Se blant annet også FinKN 2013-171, FinKN 2011-572, FinKN 2012-326 og FinKN 2012-662.

Selger har likevel informert om to utbedringer vedrørende tak/pipe. Det at selger informerte om tidligere utbedringer tilsier etter vårt syn at selger har opplyst om forhold de kjente til. Det foreligger ingen opplysninger om at selger ikke hadde rettmessig grunn til å tro at forholdet var tilfredsstillende utbedret. Det er videre tvilsomt om opplysningen om lekkasjen hadde virket inn på kjøpsavtalen når det er opplyst om tidligere utbedringer på tak/pipe kort tid før salget.

(...)

I denne saken er det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter som tyder på at selger har hatt nærmere kjennskap til lekkasjen som viste seg i yttertaket, og eventuelle avvik ved dette. Vi kan således ikke se at det er sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt opplysninger om kjennskap til lekkasje ved inngangspartiet.

Det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selgers tilbakemelding i saken er uriktig. Vi kan dermed ikke se at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om nemnda er enig med kjøper i at det med fordel kunne ha vært opplyst ved salget om selgers erfaring med ising ved inngangspartiet og vann fra taket ved mildvær, så må det – slik saken er opplyst – legges til grunn at selgers forståelse var at dette forholdet var tilfredsstillende utbedret ved forlengelsen av luftehatten i mai 2020. Utbedringstiltaket var ut fra selgers forklaring anbefalt av en snekker. Hytta ble solgt kun måneder etter at utbedringstiltaket var gjennomført og den ble overtatt av kjøper i september 2020, altså før vintersesongen. Nemnda kan ikke se at selger har opplysningsplikt om et forhold som selger rettmessig har grunn til å tro er fullgodt utbedret. Nemnda har vurdert også de øvrige anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men kan ikke se at de gir grunnlag for en annen vurdering av saken basert på nemndas skriftlige saksbehandling.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

