

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-156

6.3.2023

HDI Global Specialty SE

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

Lekkasje fra tak/takvinduer/beslag – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper 14.6.18. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde fått store skader etter en brann i 2008, og at den ble gjenoppbygget med den tids krav til varmeisolasjon og tetthet, samt at boligen ble betydelig påkostet og renovert etter brannen. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon, takteking og utvendige beslag gitt TG 1. Det ble opplyst om ny takteking i 2008, at normal tid før reparasjon er 10-30 år, og at normal tid før omlegging er 30-50 år. Takvinduer var også gitt TG 1. Det ble opplyst om små fuktmerker på karm og foring ved ett takvindu, og at i "*perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelse og vannlekkasjer*". I mars 2022 oppdaget kjøper svelleskader på veggplater under takvinduene. Ved nærmere undersøkelse ble det avdekket at det var åpninger i beslag/blybånd/takteking på nedsiden av alle takvinduene. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Foretaket avsto kjøpers krav, og henviste bl.a. til at takstmannens befaring var utført fra bakkenivå, og at det ble gitt risikoopplysninger om vedlikehold av takvinduene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 130 090, samt forsinkelsesrente fra 29.4.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak/takvinduer/beslag, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Trøndelag oppført i 1995.

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

Konklusjon tilstand

Boligen opplyses å være oppsatt i 1995. Boligen er oppført med den byggeskikk og de byggematerialer som var vanlige på den tiden. I 2008 fikk boligen store skader etter en brann. Ved gjenoppbygging ble boligen oppgradert til den tids krav til varmeisolasjon og tetthet.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Av vesentlige forhold nevnes at det er falt ned noe isolasjon i yttertak utenfor knevegger, isolasjon må legges på plass og sikres.

Et rom i 2. etasje benyttes som et soverom, dette rommet har ikke forskriftsmessig areal og volum og er av den grunn ikke egnet for varig opphold. Det forutsettes at brann- og lydkrav mellom boenhetene er ivarettatt,

dette er lukkede konstruksjoner som ikke lar seg inspisere. Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Boligen er blitt betydelig påkostet og renoveret etter brannen i 2008, spesielt gjelder dette innvendige overflater og innredninger.

Samt nye vinduer og takteking.

HOVEDKONKLUSJON

Normalt godt vedlikeholdt eiendom.

(...)

Takkonstruksjon – Enebolig

Her vurderes ventilerings 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.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:

Taket er en varmtakskonstruksjon i saltaksform. I all hovedsak lukket konstruksjon med meget begrenset mulighet for inspeksjon. Inspeksjons mulighet kun via 2 stk luker i knevegger.

Oppbygging vedr. isolering og lufting er ikke kartlagt fult ut. Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensproblemer med påfølgende lekkasjer/skader.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi dette her.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ved inspeksjon i knevegger registreres isolasjon som har falt ned. Stor fare for kondensering mot undertak, forholdet må utbedres og gis tilstandsgrad 3.

TG: 1

Taktekking – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Taket er tekket med profilerte takplater med taksteins profil.

Vindskier av tre, beslag over øverste vindskie. Takstige mot sør og snøfangere på begge sidene.

Ny taktekking i 2008.

Utskifting/vedlikehold: 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:

TG: 1

Overlys, takluker – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:

3 stk Velux takvinduer på takflate mot nord.

Vinduene er montert i 2008 og har 2-lags glass. Ferdigbehandlede karmen og rammer, prefabrikkerte beslag utvendig og prefabrikkerte foringer/listverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Synlige små fuktmerker på karm og foring for et takvindu, små mengder ingen svelling i foring. I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.

TG: 1

Renner, nedløp og beslag – Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:

Renner og nedløp fra i plastbelagt metall. Nedløpsrør er ført kontrollert til grunnen.

Renner, nedløp og øvrige beslag fra 2008.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Takrenner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

TG: 1

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2012. 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 taktekking/takrenner/beslag, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.18, og overtatt av kjøper 14.6.18.

Den 18.3.22 oppdaget kjøper svelleskader på veggplater på overflater under takvinduene. Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 29.3.22.

Kjøpers bygningsforsikring, Fremtind Forsikring, ble kontaktet, og det ble gjennomført befaringsavfagkyndig, samt utarbeidet skaderapport. Fra skaderapport utarbeidet av takstmann A. datert 6.4.22 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Forsikringstaker oppdager svelleskader på veggplater samt i himlinger på underliggende overflater i forhold til plassering av takvinduer. Den bakenforliggende årsaken til svelleskader skyldes mangelfull tetthet på beslag rundt takvinduer. Beslag er ikke fagmessig utført når takvinduer og taktekking ble utført i 2008. Utførelsen framstår som lite fagmessig utført og har store åpninger hvor nedbørsvann finner veien inn på undertak og ned i konstruksjonen.

Takstmann A. ble kontaktet på nytt, for å vurdere lekkasje og følgeskader nærmere. Fra rapport datert 2.5.22 hitsettes:

Oppbygging/innhold bolig.

(...) Arbeider med utvendige beslag rundt takvinduer framstår som lite fagmessig utført og har med stor sannsynlighet hatt lekkasje fra dag en, da det ikke er utført endringer på beslag/tekking etter dette. Det registreres åpninger på blybånd/beslag/taktekking på nedre side av takvinduer som har åpninger direkte ned på underliggende lekter for tekking og undertak. Åpninger gjelder alle tre takvinduer. (se foto)

Boligsalgsrapport er utført 5.5.17 gir takvinduer TG 1. Utførelse rundt takvinduer burde ha blitt oppdaget og anført boligsalgsrapport.

(...)

Påklaget forhold.

Forsikringstaker oppdager svelleskader på veggplater på underliggende overflater i forhold til plassering av takvinduer. Den bakenforliggende årsaken til svelleskader skyldes mangelfull tetthet på beslag rundt takvinduer. Beslag er ikke fagmessig utført når takvinduer og takteking ble utført/etablert i 2008. Utførelsen framstår som lite fagmessig utført og har store åpninger hvor nedbørsvann finner veien inn på undertak og ned i konstruksjonen.

Ved store nedbørsmengder lokaliseres lekkasje på innside av undertak etter fjerning av isolasjon. Lekkasjen oppstår ved klemløse som er spikret ned i sperre. (se foto)

Skadeomfang/utbedring

- Skadeomfang på innvendige overflater er avdekt ved åpning av vegger i underliggende område. Skadeomfanget på innvendige overflater begrenser seg til 2 stk plater på stuevegg samt 2 plater på garderobe.
- Utbedres med tilsvarende materialer.
- Takteking må fjernes ved takvinduer for å få visshet i tilstand på undertak og opplekting da lekkasjen trolig har pågått siden 2008.
- Takvinduer/takteking bør utbedres i sin helhet i område rundt takvinduer.
- Takvinduer kan være/er utsatt for lekkasjer og utbedring må utføres med faglig kompetanse.

Kostnader.

Denne takstrappen tar ikke hensyn til erstatningsspørsmålet.

I kalkulasjonsskjemaet er det tatt hensyn til normalt kapp og spill, og massene er beregnet netto.

Under forutsetning av at skadene utbedres som beskrevet/kalkulert i denne rapporten, er de kalkulert til kr 89.500,- eks. mva.

Det ble videre innhentet et pristilbud fra firma H. på kr 130 090 inkl. mva.

Kjøper innhentet ytterligere uttalelser fra takstmann A. Fra e-post korrespondanse i perioden 30.6.22 til 4.7.22 fremgikk bl.a. at takstmann A. mente at det hadde vært mulig å oppdage feil ved vindu/beslag, og at riktig tilstandsgrad når det var flere hull i beslag ved vinduet ville ha vært TG 3.

Selger oppga i e-post til foretaket at forholdet det var reklamert over var ukjent.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget har i e-post av 16.12.22 forklart følgende:

Jeg husker boligen, men husker ikke detaljene rundt selve befaringen. Normalt kontrollerer vi åpne- lukke mekanismen, unntatt er når det er mye snø på tak.

Her kan det ha skjedd mye etter at rapporten ble skrevet, spesielt om vinduene benyttes på vinteren.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger om utette takbeslag. Det ble vist til at det var store, synlige åpninger direkte ned på undertaket, og kjøper har anført at takstmannen burde ha sett og anmerket forholdet, samt gitt en dårligere tilstandsgrad. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 4,49 % av kjøpesummen, at det var tale om en bolig som ble "*betydelig renover*" etter en brann i 2008, hvor det meste av bygningsdeler, herunder taket og takvinduer var gitt TG 1, samt at normal tid for omlegging av stålplater med plastbelegg ble opplyst å være 30-50 år, og at taktekingen nå var 14 år gammel og ikke i nærheten av det oppgitte intervallet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 130 090, med tillegg av forsinkelsesrente fra 29.4.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har anført at takstmannen ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt under befaringen eller ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten, og bl.a. vist til at takstmannen utførte befaring fra bakkenivå i tråd med forutsetningene for rapporten, samt at det tok om lag fire år fra overtakelsen til kjøper oppdaget lekkasje og feil ved beslag. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det ble gitt risikoopplysninger knyttet til vedlikehold av vinduene på taket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente til feil eller skader ut over det som ble opplyst om i tilstandsrapporten, eller for at han for øvrig hadde opptrådt grovt uaktsomt i henhold til sitt mandat, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på risikoopplysningene om takvinduene og utbedringskostnadenes størrelse, kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper overtok boligen i juni 2018. Vi forstår det slik at kjøper i mars 2022 oppdaget svelleskader på veggplater og i himling under takvinduene. (Takstmann A.) utførte deretter befaring, hvor årsaken til skadene, åpninger i beslag/blybånd/taktekking på nedre side av takvinduene, ble avdekket. Vi forstår det slik at det er snakk om feil ved utførelsen, og at åpningene har vært der siden 2008, slik at tilstanden utvendig sannsynligvis fremsto på samme måte ved takstmannens befaring i 2017.

Det gikk imidlertid fire år fra overtakelsen og frem til kjøper oppdaget lekkasje, og det fremstår som sannsynlig at det har skjedd en innvendig skadeutvikling i løpet av denne tiden. Slik saken er opplyst finner vi det noe uklart hvor synlige de utvendige åpningene er. Forholdet fremstår ikke som synlig fra bakkenivå. Vi oppfatter det slik at åpningene er synlige dersom man tar bilder eller stikker hodet ut av åpent vindu. Det foreligger imidlertid ikke opplysninger om hvor enkelt det er å foreta en visuell besiktigelse ut av de aktuelle vinduene. Vi påpeker i denne forbindelse at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. Dette innebærer bl.a. at takstmannens befaring er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater, og at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. I tilstandsrapportens forutsetninger fremgår det at yttertak normalt inspiseres fra bakken, eller stige dersom denne er klargjort og reist til befaringen. Det var også tatt uttrykkelig forbehold om at beslag var vurdert fra bakkenivå. Det er klart at det ved nærmere undersøkelser enn dette vil kunne avdekkes feil og skader som det ikke nødvendigvis kan forventes at takstmannen skulle ha oppdaget ved sin befaring.

I tilstandsrapporten ble det som nevnt opplyst om fuktmerker på karm og foring for ett takvindu. Det forhold at takstmannen avdekket fuktmerker, kan tilsi at han burde ha foretatt nærmere undersøkelser av vinduet, og eventuelt av tilgrensende bygningsdeler. Det er imidlertid usikkert hvordan fuktmerkene fremsto på tidspunktet for takstmannens befaring, og hvorvidt de på daværende tidspunkt ga grunnlag for nærmere undersøkelser. Det er for øvrig nærliggende å anta at de øvrige skadene som kjøper avdekket lang tid etter overtakelsen har hatt betydning for hvilke undersøkelser og vurderinger (takstmann A.) foretok. Det forhold at (takstmann A.) kunne avdekke de utvendige lekkasjepunktene ved relativt enkle undersøkelser, er dermed ikke ensbetydende med at forholdet var lett synlig og skulle ha blitt avdekket ved takstmannens befaring fem år tidligere.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger holdepunkter for at innvendige skader var mer omfattende på befarings tidspunktet, enn det som ble opplyst i tilstandsrapporten. Takstmannen anså tilsynelatende snø og is som årsak til påviste fuktmerker, og opplyste om risiko for vannlekkasjer dersom vinduene ikke holdes fri for snø og is. Etter sekretariatets vurdering kunne takstmannen med fordel ha signalisert risikoen forbundet med dette i større grad. Slik saken er opplyst, og på bakgrunn av at det er usikkert hvordan forholdene fremstod på befarings tidspunktet, kan vi likevel ikke se at det er sannsynliggjort

at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved sin vurdering av vinduer, tak eller beslag.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente til feil eller skader ut over det som ble opplyst i tilstandsrapporten, eller for at han for øvrig har opptrådt grovt uaktsomt i henhold til sitt mandat. Det foreligger følgelig ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet har videre i sin vurdering heller ikke kommet til at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette uttales bl.a. følgende:

(Takstmann A.) har estimert utbedringskostnadene til kr 111 875 inkl. mva., hvilket utgjør 3,86 % av kjøpesummen. Firma H. har gitt et pristilbud på kr 130 090. Dette utgjør 4,49 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene ligger følgelig noe under den veiledende terskelen Høyesterett har oppstilt. I retts- og nemndspraksis er det lagt til grunn at det kan foreligge et vesentlig forventningsavvik til tross for lavere forholdstall, men i hovedsak der saken gjelder en relativt ny bolig eller bygningsdel, eller et særlig alvorlig forhold.

Spørsmålet i det følgende er om det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som til tross for relativt sett lave utbedringskostnader tilsier at det foreligger et vesentlig forventningsavvik.

Saken gjelder en enebolig opprinnelig oppført i 1995, men som i 2008 fikk store skader etter en brann, og da ble gjenoppbygget. Større deler av boligen, inkludert takteking, beslag og takvinduer er fra 2008. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var det under takstmannens konklusjon opplyst at boligen er blitt betydelig påkostet og renovert etter brannen i 2008, "spesielt gjelder dette innvendige overflater og innredninger. Samt nye vinduer og takteking". Det er avdekket lekkasjer, som følge av åpninger i beslag/blybånd/takteking på nedsiden av boligens tre takvinduer. På overtakelsestidspunktet var disse bygningsdelene ti år, og på tidspunktet lekkasjene ble oppdaget var bygningsdelene 14 år. I tilstandsrapporten ble normal tid før utskifting av takvinduer i tre opplyst å være 20-40 år, normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg ble opplyst å være 30-50 år, mens normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg ble opplyst å være 10-30 år. På overtakelsestidspunktet var taktekingen følgelig av en alder hvor enkelte reparasjoner måtte påregnes på kortere sikt, mens takvinduene alder ikke tilsa utskiftning før om mange år.

I tilstandsrapporten var det imidlertid gitt enkelte risikoopplysninger om takvinduene, herunder om små fuktmerker og risiko for vannlekkasjer dersom vinduene ikke holdes fri for snø og is. Takvinduene var likevel vurdert til TG 1, hvilket indikerer svake symptomer på tilstandssvekkelse, og neppe kan sies å signalisere noe stort behov for tiltak på kort sikt. Det samme var takteking og beslag. De forhold som er avdekket går etter sekretariatets oppfatning ut over det kjøper hadde grunn til å påregne, og er av mer alvorlig karakter enn det opplysningene i tilstandsrapporten signaliserte. Skjulte konstruksjonsfeil vil normalt ligge utenfor hva som i alminnelighet må påregnes. Videre er tett tak en kjerneegenskap ved en bolig.

(...)

Vi bemerker at vi har funnet vurderingen vanskelig. Vi påpeker at bestemmelsen er forbeholdt de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på risikoopplysningene om takvinduene og utbedringskostnadenes størrelse, har vi under noe tvil kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, og anser dette som et grensetilfelle. På den ene siden er takvinduene gitt TG 1 og var såpass nye at det neppe kunne anses påregnelig med utskiftning før etter lang tid. På den andre siden er det tale om moderate utbedringskostnader, og det ble opplyst om synlige små fuktmerker på karm og foring for et av takvinduene. Takvinduer er også en risikokonstruksjon i områder med mye snø og snøsmelting, hvilket også eksplisitt ble påpekt i tilstandsrapporten. Samtidig har risikoopplysningene ingen direkte sammenheng med konstruksjonsfeilen som er avdekket – ufagmessig beslag fra etableringen av takvinduer og takteking i 2008. Dette er riktignok ikke uten videre avgjørende, jf. bl.a. FinKN 2020-25, men

samtidig mener nemnda at fuktmerkene i vår sak ble noe nedtonet gjennom den påfølgende tilføyelsen om at merkene var av "*små mengder*" og "*ingen svelling i foring*". Noen særlig konkrete risikoopplysninger utover snøfaktoren kan derfor neppe vektlegges i forventningsvurderingen. Under adskillig tvil har nemnda kommet til at mangelsforholdet må anses som et åpenbart misforhold ut fra hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av vinduenes alder (2008) og angivelsen av TG 1, og at det derfor foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda tar utgangspunkt i det fremlagte pristilbudet, men mener det må foretas et visst fradrag for den standardheving og forlenget levetid som ligger i at takvinduer med beslag fra 2008 skiftes ut. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 100 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).