

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-21

13.1.2023

HDI Global Specialty SE

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

Eldre fritidsbolig – fukt- og råteskader – TG 2 – takstansvar? – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig fra 1964 ble solgt "som den er" for kr 1,25 mill., og overtatt av kjøper 30.9.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst om skjevheter i takkonstruksjonen og mosevekst på den ene takflaten, og at taket ble skiftet i 2006 av ufaglærte. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt og råte i takkonstruksjonen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om det anførte forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 275 000 og kr 387 740 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader i taket, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er fritidsbolig på Østlandet oppført i 1964.

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

BYGGEMÅTE

(...)

Saltakkonstruksjon. Nytt tak med underlagsbelegg og shingel i 2006. Pipen ble også kledd samtidig. (...)

STANDARD

(...)

Bygningsmassen har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Flere rom er ikke ferdigstilt i hytten og det er enkel standard uten vann og avløp.

(...)

Det er etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

I tilstandsrapporten datert 10.10.18 inntatt i prospektet fremkom bl.a. følgende under punktet "*Forutsetninger*":

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Videre vises det til følgende vurderinger i tilstandsrapporten:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse:

Laftet tømmervegger.

Deler av yttervegger er kledd med villmarkspanel samt stående kledning.

Ukjent isolasjon.

Antatt utvendig isolert på de vegger som har villmarkspanel.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 2

Det er i utgangspunktet uheldig å montere kledning evt. isolasjon utenpå laftet konstruksjon. TG settes ut i fra alder, forventet levetid samt observasjoner.

(...)

Takkonstruksjon – Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.

Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse:

Saltakkonstruksjon, tekket med shingel.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Toppbord har beslag.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG2 2

Selve tekking vurderes å ha normal tilstand, ukjent alder.

TG settes til 2 da det er synlige skjevheter i takkonstruksjonen (noe svai).

Tilstanden bør overvåkes og ytterligere undersøkelser anbefales.

En del mosevekst tekking 1 side.

Informasjon om takrenner og nedløp:

Det var ikke regn eller nedbør på befaringsdagen og det kan derfor ikke utelukkes hull og utettheter som først blir synlig når det er nedbør eller regn.

(...)

Overflater på innvendig himling

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 1

Normalt tilstand.

Ingen spesielle anmerkninger.

I selgers egenerklæring signert 24.4.20 fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1990 og at den var brukt som en fritidsbolig. Videre krysset selger av for "ja" på spørsmål om kjennskap til sopp, råte, skadedyr i boligen med følgende kommentar:

Hytta ligger i/ved skogen. Det har vært noe mus og maur.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i taket, og "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" på spørsmål om kjennskaper til arbeider på tak. På spørsmål om hva som ble gjort og når opplyste selger følgende:

Utbedret råtne bord rundt pipa, skiftet takpapp, takrenner og nedløp. Etterisolert fasade og montert viltpanel.

Boligen ble solgt til kjøper ved kjøpekontrakt datert 12.8.20 for kr 1 250 000, og overtakelsen fant sted 30.9.20.

Kjøper reklamerte den 19.10.20 etter å ha oppdaget følgende:

Hvilke forhold mener du utgjør mangl(ene)?

Soverom – fukt – og råteskader funnet i himling/taket. Oppdaget at isolasjon og fuktsperre i taket er lagt feil. Hele takåsen er råtnet bort. Også oppdaget insektsangrep.

Konferert med venn som mistenker at hele taket må skiftes.

Hvordan ble forholdet oppdaget?

Ifm oppussing

Kjøper innhentet en analyserapport på råteskadene fra Mycoteam hvor det ble konkludert med følgende:

For at tremateriale skal bli brutt ned slik denne prøven viser kreves det en utviklingstid på minst 10-15 år. Trolig har skaden utviklet seg over enda lengre tid. Treverkets beskaffenhet og måten det er brutt ned på indikerer at treverket har vært fuktet opp over lang tid, og at råtesopp-skaden har fått utvikle seg sakte. Spor etter maurangrep i treverket tyder også på at skaden er gammel, da maur ofte angriper allerede råtesopp-skadet tremateriale. Det er ikke tegn til at råteskaden er i aktiv vekst i det tilsendte prøvemateriale.

I skaderapport utarbeidet av takstmann M. fremkom bl.a. følgende:

Beskrivelse av skaden:

(...)

- Skadeårsak mtp. disse fukt og råteskadene kommer av utett papptak (shingeltak)

(...)

Min kommentar:

1. Fukt og råteskadene er relativt gamle og har pågått over flere år, ref. rapport fra Mycoteam.

(...)

Konklusjon:

Fukt og råteskader med 1/2 part av skadet takkonstruksjon legges om etter gjeldende lover, normer og regler.

(...)

Min kommentar:

Det er ikke opplyst hvilket år utbedring har skjedd.

Det er kun halv part av tak/utbedring som er estimert. Det anbefales likevel at hele yttertaket legges om samtidig. Det tas forbehold om ytterligere skader/skadeomfang.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 135 448 inkl. mva.

Kjøper innhentet flere pristilbud for utbedring av taket, på hhv. kr 354 206 inkl. mva., kr 275 000 inkl. mva. og kr 387 740 inkl. mva.

Kjøper innhentet ytterligere kommentar fra takstmann M. datert 29.8.22:

(...) der jeg vil presisere at takkonstruksjonen burde vært gitt TG 3 da det er påvist fukt, råteskader og sammenbrudd, ref. også rapport fra Mycoteam som konkluderer med råteskader over mange år.

Når man ser på bildene mtp. skader som rennemerker, fukt og råteskader, samt at deler av bæringen og spikerslag i takkonstruksjonen er borte mener jeg helt klart etter en helhetsvurdering av tak/takkonstruksjon må være TG 3.

Når det gjelder [foretaket] sin anførsel om at huseier ikke greier å dokumentere skadeårsak vil jeg også her presisere til å være: Håndverkerfeil med manglende og ikke tilfredsstillende lufting av tak/takkonstruksjon som er estimert.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om taket, og at takstmannen kjente eller måtte kjenne til ytterligere avvik enn det som ble opplyst om i tilstandsrapporten. Takstmannen skulle ha vurdert takkonstruksjonen til TG 3. Videre anførte kjøper at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 31 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 271 418, etter et standardhevingsfradrag på 30 %.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger har opplyst om ufaglært arbeid på tak i 2006 og hadde ikke opplevd lekkasjer. Det var ingen holdepunkter for at takstmann hadde vært grovt uaktsom og ikke fulgt sitt mandat ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det ble videre bestridt at det var gitt en uriktig opplysning om tilstandsgrad, jf. LA-2007-95989.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin delegasjonsavgjørelse kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 om fuktproblematikken, verken for selger eller takstmann. Om dette er det bl.a. uttalt følgende:

Det fremstår som uklart hvordan kjøper oppdaget forholdet. I den nøytrale reklamasjonen opplyste kjøper at forholdet ble oppdaget i forbindelse med oppussing. Ut fra bildene av skaden kan det se ut som at enkelte fuktmerker er på steder hvor det ikke er gjort inngrep fra kjøper, men det er klart av bildene at enkelte av skadene er avdekket ved å fjerne bygningsdeler. Vi kan ikke se at det pdd. foreligger klare bevismessige holdepunkter for at forholdet var såpass fremtredende og problematisk at enhver måtte ha reagert ved alminnelig bruk av fritidsboligen.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan sekretariatet ikke se at det foreligger klare bevismessig holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet utover det som er opplyst i salgsdokumentasjonen.

Kjøper har anført at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende i relasjon til opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Det følger av rettspraksis at selgeren etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmann som har utarbeidet tilstandsrapporten til bruk i salgsarbeidet.

Dette betyr at vilkåret i bestemmelsen vil være oppfylt dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet.

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om forholdet. Vilkåret "måtte" viser til at det må foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dette blir spørsmålet i det følgende.

I forbindelse med salget av den aktuelle fritidsboligen ble det utarbeidet en tilstandsrapport etter standarden NS 3424, hvor takstmannens mandat bl.a. var å utføre en visuell observasjon av takkonstruksjonen, taktekingen og innvendige vegger, med tilfeldig stikktagning. Det fremgikk av rapportens forutsetninger at det ikke ville foretas fysiske inngrep i konstruksjonen eller flyttes på møbler e.l. i forbindelse med inspeksjonen. I tillegg fremgikk det av forutsetningene at dersom rapporten var over 6 måneder burde takstmannen kontaktes for ny befarings og vurdering.

Bildene som kjøper har oversendt av skaden viser tydelige tegn på fukt, men vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevis for at takstmannen har utarbeidet tilstandsrapporten i strid med sitt mandat. Det er svært usikkert hvordan disse skadene utartet seg i 2018 da takstmannen befarte eiendommen og utarbeidet

tilstandsrapporten. Det er etter vår oppfatning mulig at takstmannen har foretatt stikkprøver for råte uten at avvikene ble avdekket. Det er dokumentert at råteskadene har utviklet seg de siste 10-15 år, men etter vår oppfatning er ikke det i seg selv tilstrekkelig for å konkludere med at takstmannen gjorde feil ved utarbeidelse av taksten i 2018. Det bemerkes at rapporten utføres på undersøkelsesnivå 1.

Nemnda slutter seg til dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om tilstandsgrad, har sekretariatet i sin avgjørelse lagt til grunn følgende:

I denne saken har (takstmannen) skrevet at det er svai i konstruksjonen og at det er mose på den ene halvdelen av taket. Ifølge takstrapportens forutsetninger benyttes tilstandsgrad 3 der det er tilstandssvekkelser med "Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)".

Etter vår oppfatning er det ingen beviser for at tilstanden på befaringstidspunktet til takstmann skulle vært satt til TG 3. Han beskriver en bygningsdel med symptomer til funksjonssvikt, men ikke total funksjonssvikt eller fullstendig sammenbrudd. Tilstandsgrad 2, sammenholdt med opplysningene gitt om bygningsdelen, er etter vår oppfatning ikke tilstrekkelig konkret for å utgjøre en objektiv uriktig opplysning. Ut fra hva han beskriver å ha sett, så fremstår TG 2 som en korrekt tilstandsgrad i 2018.

Også dette er nemnda enig i.

Endelig blir det spørsmål om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har her konkludert med at det kvalitative elementet i vesentlighetsbestemmelsen ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

I denne saken har vi funnet særlig å vektlegge de usikkerheter kjøper ble forespeilet ved salget.

Det ble opplyst at taket var lagt om i 2006 av ufaglærte, og det ble opplyst om svai i konstruksjonen og anbefalt nærmere undersøkelser. Kjøper har lagt vekt på at takstmannens TG 2 er knyttet opp til svaien. Etter vår oppfatning har det ikke avgjørende betydning. Takstmannen har ikke presisert at andre deler av konstruksjonen er gitt TG 1, og etter vår oppfatning utgjør det en stor risiko for kjøper at årsaken til svaien er ukjent.

Til sammenligning vises det bl.a. til FinKN 2020-643 som gjaldt samme problemstilling. Saken gjaldt en enebolig som var 47 år gammel på kjøpstidspunktet, hvor det fremkom at taket var lagt året før salget av ufaglærte. Nemnda uttalte bl.a. følgende:

"Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453."

I denne saken vises det til kjøpers takstmann som har redegjort for at skadeårsaken er "håndverkerfeil med manglende og ikke tilfredsstillende lufting av tak/takkonstruksjon".

Skadeårsaken er med andre ord direkte knyttet til typiske ufagmessige løsninger, og kjøper var klar over at taket var lagt av ufaglærte.

Sekretariatet kan da vanskelig se at det foreligger et vesentlig kvalitativt avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Etter en konkret vurdering kan nemnda også slutte seg til sekretariatet på dette punktet.

Nemnda har for øvrig merket seg anførselene i nemndsansmodningen av 13.11.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn på mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Forsikringsforetaket gis medhold.

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