

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-527

29.6.2023

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

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

Taklekkasje – feil ved utførelse og skader på taktekking etter bruk av snøfreser – selgers kunnskap – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper 10.5.21. Ved salget ble det opplyst at selger hadde kjøpt boligen i 1982, samt at fritidsboligen ble påbegynt i 1982, og påbygget like etter overtakelse. Det ble opplyst at fritidsboligen fremsto med god standard både inn- og utvendig. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at ventilering fremsto bra, at isolering over underliggende himling var i flere betydelige lag, at kaldloft fremsto noe uryddig, og at det ikke ble registrert fuktroser av noe slag på undertak. Taktekking og membraner var gitt TG 2, og det ble opplyst at taktekke m/kilrenner hadde en del nedbøyninger, at taktekke på tilbygg var montert oppå eksisterende taktekke, samt noen småskader på renner og nedløp. I desember 2021 oppdaget kjøper taklekkasje mellom opprinnelig del og tilbygget del. Det ble avdekket at takplatene hadde mekaniske skader, at det var problemer med innfestingen av platene, og at undertaket var utett. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om taklekkasjer og skader på taket etter bruk av snøfreser, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og at det i lys av boligens alder og opplysninger gitt ved salget ikke forelå noe vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje/feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig i Nord-Norge oppført i 1982.

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

Fritidsboligen ble påbegynt i 1982, og påbygget like etter overtagelse. Takstmann er forlagt billedmateriale av byggeprosessen. Fritidsboligen fremstår med god standard både inn og utvendig. Gjelder også for øvrige bygninger.

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bygningsdata

Byggeår: 1982

Anvendelse: Fritidsbolig som kan benyttes alle årstider.

Tilbygg: År: 1983 Tilbygg/betydelige utvidelse, herunder riving av opprinnelig del (tømmerbygning).

Kommentar

Standard: God.
Vedlikehold: Normalt.

(...)

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Opprinnelig tømmerhytte som er revet og erstattet/utvidet i flere omganger. Grunnforhold morene/fjell.

Fundament i betong. Mindre del av bygning har krypkjeller.

Bygning fremstår med god utførelse og fremstår i god stand.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Pent anlagt fritidseiendom med flere bygninger. Fremstår godt bygget og innehar god standard.

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

Beskrivelse: Takkonstruksjon som vanlig sperretak med taktro og undertak.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Kaldloft kan inspiseres for deler av bygning. Ventilering synes bra. Isolering over underliggende himling er i flere betydelige lag. Kaldloft fremstår noe uryddig.

Ikke registrert fuktroser av noe slag på undertak.

Registrert små rester av ekskrementer fra mus i del av kaldloft.

Taktekking og membraner var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Taktekking alle takflater montert med stålpanner. Renner og nedløp i stål. Pipehatt og luftelyre i metall.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taktekke m/kilrenner har en del nedbøyninger særlig i bakkant av takflatene. Videre er taktekke på tilbygg montert oppå eksisterende taktekke. Noe nedbøyninger og småskader på renner og nedløp.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1982. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i tak, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på tak, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper 10.5.21.

Kjøper tok hytta i bruk første gang i juletiden i desember 2021, og oppdaget da lekkasje mellom opprinnelig del og tilbygget del. Ved undersøkelse av taket ble det funnet mekaniske skader på takplatene i form av hull og kutt. Kjøper foretok umiddelbart tetting med TEC-7 på skadepunkter for å begrense ytterligere lekkasje inn i hytta. Til tross for tettingsforsøk, kom det inn vann.

Kjøper foretok egne undersøkelser og snakket med naboene i området, som skal ha opplyst om at tidligere eier hadde leid inn noen til å rydde taket for snø, og at det i den forbindelse ble benyttet snøfreser.

Kjøper reklamerte over forholdet overfor selger den 18.1.22.

Den 22.3.22 ble det fremsatt en ny reklamasjon, som også ble sendt til foretaket.

Firma A. utførte befaringsbesøk 21.3.22, og kom med et pristilbud for bytte av tak og undertak på kr 278 700 inkl. mva. Tilbudet omfattet arbeid på taket, innvendig arbeid, kostnader til materialer, blikkenslager, samt rigg og drift. Fra tilbudet hitsettes:

Taket er fysisk/mekanisk skadet. Eksisterende tak er mest sannsynlig Plannja Combipanne, og dette er et utgått tak. Derfor er det ikke mulig å bytte ut deler av taket, man må minimum bytte ut en hel side. I tillegg er det åpenbart problemer med undertak også ettersom det kommer vann inn i bygget, Til slutt vil jeg

bemerke at det er problemer med innfestningen/skruene av platene. Skruene er løse og har løftet seg, og dersom man forsøker å stramme skruene spinner de rundt. Dette er meget alvorlig med tanke på både tetthet men ikke minst i fht vind. Dette gjelder jo i tillegg til de steder taket er skadet, og er like viktig å utbedre. Her kan man i beste fall demontere platene, bytte lekter og skru det tilbake med nye skruer.

Det kan også legges til at det må (som dere leser ut av tilbudet) lages nye fotbeslag til pipene dersom det byttes til annen type takplater. Pipehattene kan benyttes videre.

Innvendige vannskader på en vegg, men det tas forbehold om ytterligere skader som ikke var mulig å avdekke på befaring. Dette kan være f.eks videre ned i gulv.

Foretaket fremla et teknisk notat fra takstmann O. datert 13.10.22:

Bilder av kuttskader i takplater kan ikke påføres av håndholdt spader o.l. og disse skadene er mer enn hva som kan forventes.

Fritidsboligen er fra 1982, og det er opplyst i SO at den ble påbygd i 1983, og det tilsier at taktekkingen er fra 1983.

Det er opplyst i Verdi- og lånetakst (...) at tilbygget ble gjort i 1983, og det ble forelagt bildemateriale av byggeprosessen.

(...)

De samme opplysningen er også forelagt (...), som er opplyst om i Tilstandsrapport bolig (...)

Det foreligger også byggetegninger i SO på tilbygg som er stemplet mottatt av (...) Kommune 28.07.1993.

Taktekkingen er høyst sannsynlig fra byggingen av tilbygget i 1983, 1993 eller 1998 når det ble tatt i bruk ihht matrikkelen som ligger i SO.

KONKLUSJON

Taktekking har i Tilstandsrapporten for boligen fått TG 2, grunnet elde og nedbøyninger og det er minimum 24 år gammelt og det er påregnelig med utskifting eller utbedring.

Kjøper har fremlagt utklipp fra nettsidene til Plannja (takprodusenten) hvor følgende fremgikk:

Hvor lang levetid har et platetak?

Som regel har alle tak lang levetid. Hvor lang kommer an på materiale og hvor godt taket er vedlikeholdt. Det er ikke uvanlig at den tekniske levetiden strekker seg opp mot 50 år når man vedlikeholder taket godt. Det vil si når det holdes rent for mose og smuss som binder fukt.

Det har ikke blitt fremlagt noen forklaring fra selger, og foretaket har oppgitt at selger døde i april 2022.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om skader på taket og taklekkasje. Kjøper har særlig vist til at selger har innrømmet at taket hadde blitt ryddet med snøfreser. Kjøper har også fremholdt at dersom takstmannen og megler hadde blitt opplyst om bruken av snøfreser på taket, ville verdivurderingen og tilstandsvurderingen vært en annen. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at man måtte legge til grunn at taket var fra 1994 eller 1998 på bakgrunn av opplysningene som fremgikk av matrikkelen, samt at ståltak hadde en antatt levetid på om lag 50 år, og at det derfor ikke var påregnelig for kjøper å skifte taket. Videre har kjøper bl.a. vist til at takets utetthet ikke har sammenheng med elde, men skyldtes dårlig utførelse. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og i hovedsak vist til at boligen ikke ble tatt i bruk før i desember 2021.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 300 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har bestridt at det var erkjent at selger kjente til bruk av snøfreser på taket, og anførte at dette ikke var dokumentert. For det tilfelle at

lekkasje skulle vært synlig for selger, har foretaket anført at det også måtte ha vært synlig for kjøper, og foretaket har tatt forbehold om å anføre at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til fritidsboligens alder, samt at det ble gitt risikoopplysninger om taket ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om bruk av snøfreser på taket. Etter sekretariatets vurdering forelå det imidlertid ikke bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til utett undertak eller mangelfull innfesting av takplater, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste særlig til fritidsboligens alder, samt at takkonstruksjon og taktekking var vurdert til TG 2. Sekretariatet fant ingen holdepunkter i saken for at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet utett undertak, mekaniske skader på takplatene etter bruk av snøfreser på taket, samt mangelfull innfesting av takplatene på fritidsboligen.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er anført at kjøper har holdt tilbake opplysninger om skader på taket og taklekkasje. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder utett undertak og mangelfull innfestning av takplater kan ikke sekretariatet se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Det gikk noe tid fra overtakelsen frem til kjøper tok i bruk fritidsboligen, og oppdaget lekkasje. Det er ikke dokumentert hva som er årsaken til at undertaket er utett, og det er ikke dokumentert skader som indikerer at det har vært synlige lekkasjer i selgers eiertid. Synligheten av dårlig innfesting av takplater er heller ikke nærmere dokumentert, og heller ikke årsaken til at skruene er løse. Slik saken er opplyst er det usikkert hvordan forholdene har fremstått i selgers eiertid.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har også anført at selger var kjent med at det var brukt snøfreser ved snørydding av fritidsboligens tak, og at selger hadde opplysningsplikt om dette, jf. avhl. § 3-7. Nemnda tar først stilling til om det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det var brukt snøfreser på taket.

Nemnda forstår det slik at kjøper anfører at selger har erkjent slik kjennskap i sin kontakt med kjøper. Videre har kjøper vist til at en nabo av fritidsboligen har opplyst at selger hadde leid inn personer til å rydde snø på taket, og at det da ble benyttet snøfreser. Foretaket har på sin side i nemndsansmodningen blant annet fremholdt at det ikke er sannsynliggjort at selger var kjent med at det var brukt snøfreser ved snørydding på taket av fritidsboligen. Det er i den forbindelse påpekt at selger døde i april 2022, og at foretaket ikke har kunnet innhente nærmere informasjon fra selger.

Nemnda har funnet det krevende – kun basert på sakens dokumenter – å ta stilling til om selger kjente eller måtte kjenne til at det var brukt snøfreser ved snørydding på fritidsboligens tak. Nemnda har notert seg at kjøper har opplyst at selger i kontakt med kjøper har erkjent å ha slik kunnskap. Slik nemnda forstår det, er erkjennelsen fra selger ikke kommet til uttrykk skriftlig. Hva

gjelder opplysningene fra fritidsboligens naboer, slik disse er gjengitt av kjøper, så forstår nemnda det slik at naboene ikke positivt har opplyst at selger kjente til at det var brukt snøfreser ved snøryddingen av taket. Det fremgår heller ikke av sakens dokumenter hvorvidt selger var til stede ved snøryddingen av fritidsboligens tak, og det er også ukjent for nemnda hvordan avtalen om snørydding av taket kom i stand, herunder om det var avtalt noe om hvilke snøryddingsredskaper som skulle benyttes.

Kjøper sendte den 18.1.22 varsel om reklamasjon til selger. Det fremgår ikke av varselet at det også ble sendt til foretaket. Varselet ble fulgt opp av reklamasjon 22.3.22, som ble sendt til selger med kopi til foretaket. Det er ikke kjent for nemnda om – og i tilfelle hvilken – kontakt det har vært mellom foretaket og selger i anledning varsel om reklamasjon i januar 2022 og reklamasjonen i mars 2022. Foretaket har opplyst at selger døde i april 2022. Nemnda har merket seg at kjøper allerede i reklamasjonen av 22.3.22 fremholdt at naboene hadde opplyst at det var observert snøfreser på taket av fritidsboligen, samt at det i brev 16.8.22 til foretaket er fremholdt at *"skadene i taket er som nevnt påført maskinelt med snøfreser. Dette har selger innrømmet, og det kan også bevitnes av naboer"*. Kjøper har gjentatt disse anførselene i den etterfølgende korrespondansen med både foretaket og Finansklagenemnda. Foretaket imøtegikk først i brevet til Finansklagenemnda av 7.6.23 konkret anførselen om selgers erkjennelse om kjennskap til bruk av snøfreser ved snørydding av taket. Det kan fremstå påfallende at foretaket så lenge etter at kjøper første gang fremholdt at selger har erkjent å være kjent med bruk av snøfreser på taket, imøtegår dette. Samtidig må det legges til grunn at selger avgikk ved døden forholdsvis kort tid etter at kjøper fremsatte reklamasjonen i mars 2022, noe som begrenset foretakets muligheter til å innhente selgers kommentarer. Så vidt nemnda kan se, ble også anførselen om at selger hadde erkjent kjennskap til bruk av snøfreser på taket, fremsatt etter at selger hadde gått bort. Disse forholdene innebærer etter nemndas syn at det ikke kan utledes nevneverdig av at det tok så vidt lang tid før foretaket imøtegikk den nevnte anførselen om selgers kjennskap til bruk av snøfreser på taket.

Som nevnt over, har nemnda funnet bevisvurderingen vanskelig. Men etter en helhetsvurdering av sakens dokumenter, har nemnda kommet til at det ikke er tilstrekkelige holdepunkter for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at det var benyttet snøfreser ved snørydding av fritidsboligens tak. Nemndas vurdering er basert på middelbar bevisførsel, og nemnda kan ikke se bort fra at umiddelbar bevisførsel vil være bedre egnet til å belyse dette spørsmålet. Men slik saken er forelagt nemnda, er den altså kommet til at det ikke er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene utgjør cirka 10,5 % av kjøpesummen, og nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 1982. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen ble påbegynt i 1982, og påbygget like etter overtakelse. Det samme fremgikk av verdi- og lånetaksten og av tilstandsrapporten som forelå ved salget. I de sistnevnte dokumentene ble det også opplyst om tilbygg/betydelig utvidelse i 1983. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde eid boligen siden 1982, og selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det har vært utført arbeid på tak. Dette tilsier i utgangspunktet at kjøper måtte påregne at taktekingen kunne være fra oppføringsårene. Vi bemerker samtidig at det i tilstandsrapporten ble opplyst at taktekke på tilbygg er montert opp på eksisterende taktekke, uten at det ble gitt nærmere opplysninger om når dette var gjort. Kjøper har anført at det er opplysningene i matrikelbrev inntatt i salgsprospektet som må legges til grunn for kjøpers forventninger når det gjelder

alderen på taket. Av matrikelbrevet fremgår det at det ble gitt rammetillatelse for et tilbygg i 1993, igangsettelsestillatelse i 1994, og at tilbygget ble tatt i bruk i 1998. Sekretariatet bemerker at det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for kjøpers forventninger. Eiendommen synes å ha blitt tilbygd i flere omganger, og sekretariatet finner det samlede opplysningsbildet, og dermed også forventningsgrunnlaget noe uklart. Utbedringskostnadene gjelder for øvrig 135 kvm tak, og følgelig et langt større areal enn et tilbygg på 24 kvm som var det det ble gitt rammetillatelse for i 1993. I tilstandsrapporten var uansett både takkonstruksjon og takteking i sin helhet vurdert til TG 2, og det ble blant annet opplyst om at taktekke har en del nedbøyninger, særlig i bakkant av takflatene. Det ble også opplyst om nedbøyninger og småskader på renner og nedløp. TG 2 indikerer som nevnt middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Vi vil videre bemerke at selv om den tekniske levetiden for takplater av den aktuelle typen strekker seg opp mot 50 år, er det en rekke forhold som vil spille inn på den faktiske levetiden, og forventet levetid angis derfor gjerne i intervaller. Ved salget ble det opplyst at boligen fremstår som godt bygget, og at den innehar en god standard. Det må likevel anses påregnelig at en eldre brukt fritidsbolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, og man kan normalt ikke forvente at alle løsninger som er valgt er de mest optimale. På bakgrunn av fritidsboligens alder, også hensyntatt at deler av fritidsboligen kan ha blitt oppført på 90-tallet, samt sett hen til det øvrige opplysningsbildet ved salget, er vi av den oppfatning at det ikke kunne være helt upåregnelig med større tiltak knyttet til taket på kortere sikt. Vi vil bemerke at vi er enige med kjøper i at det er et relevant moment at årsaken til skader og lekkasjer ikke er alminnelig elde og slitasje. Når utbedringsbehovet uansett måtte være påregnelig på kortere sikt, vil imidlertid årsaken være av noe underordnet betydning. Det er for øvrig ikke nærmere dokumentert hva som er årsaken til at undertaket er utett eller at skruene for innfesting av takplatene er løse. Det er heller ikke dokumentert større følgeskader.

(...)

Vi vil påpeke at bestemmelsen er forbeholdt de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Selv om det i herværende sak foreligger avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, kan vi ikke se at utbedringsbehovet i vesentlig grad overstiger det som uansett måtte være påregnelig på kortere sikt. Vi kan derfor ikke se at det foreligger et slik åpenbart misforhold.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering; herunder er det ikke fremlagt nye fagkyndige vurderinger som kan belyse årsaken til at undertaket er utett eller at skruene for innfesting av takplatene er løse.

Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger et avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, foreligger det sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget ikke et åpenbart misforhold mellom påregnelig og faktisk stand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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