

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-930

19.12.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

52 år gammel bolig – lekkasje fra tak – råteskade – skjevhet i etasjeskille – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 3,315 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.11.21. I tilstandsrapporten ble overflater, vegger/undertak på uinnredet kaldt loft gitt TG 2. Det ble opplyst om stedvis fuktmerker i undertaket med utett yttertaktekking som antatt årsak. Det ble videre opplyst om synlig slitasje på yttertak, og bemerket at restlevetiden var usikker. Etasjeskiller ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste om skjevheter. I egenerklæringen opplyste selger at han i 2018 hadde tettet beslag på tak i forbindelse med utlufting av bad, da fugene var dårlige og det hadde vært antydning til fukt på innsiden av loftet. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje og fukt fra taket på kaldloft, som rant videre inn på soverom. Innhentet skaderapport viste svertesopp og påbegynt råde i undertak pga. lekkasje over tid. Lekkasjen skyldtes utett taktekking som var gammel og slitt. Det ble også konkludert med at gulv på soverom måtte avrettes som følge av skjevheter. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva det var grunn til å regne med. Foretaket avsto kjøpers krav og anførte bl.a. at utbedring var påregnelig på bakgrunn av boligens alder, og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 424 285, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak, råteskadet kledning og skjevheter i etasjeskille, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1969.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "*pen enebolig*" over to plan.

I tilstandsrapporten ble overflater vegger/undertak på uinnredet kaldloft gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er stedvise fuktmerker i undertaket ved gavel mot nord. Eksakt årsak er ikke vurdert, men en av flere kan være utett yttertaktekking.

Om yttertaket opplyste takstmannen at taket var tekkt med pappshingel av ukjent alder, og at det var takrenner og nedløp i stål fra opprinnelig byggeår. Følgende forhold ble gitt TG 2:

Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.

Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking) Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Takgjennomføringer: Takgjennomføringer med tettedetaljer vurderes å være slik at lekkasjer ikke kan utelukkes.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Renner, nedløp og beslag har en alder og slitasjegrad som tilsier at restlevetiden er usikker. Utskifting bør derfor påregnes

Fasade og kledning ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket manglende lufting.

Etasjeskille i hhv. 1. etasje og underetasje ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Målbare skjevheter påvist. Største høydeforskjell på denne avstanden ble målt til 25 mm i stue og 20 mm på stort soverom.

(...)

Største forskjell mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca 37 mm i soverom/tvrom (TG 2) og ca 10 mm i kjellerstue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2012. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Terrasse på østsiden av boligen har tett gulv. Ser på undersiden at her har fukt kommet imellom. Beslag på tak i forbindelse med utlufting bad har vært tettet av eier i 2018 da fugene i beslaget var dårlige og antydning til fukt på innsiden av loft. Dette har ikke vært kontrollert av eier siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,315 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.11.21, og overtatt av kjøper den 14.1.22.

I oktober 2022 oppdaget kjøper at det kom vann inn fra tak, inn i kaldt loft og videre inn i soverommet og vegg mellom soverommene. Loftet er et uinnredet kaldt loft med adkomst via luke fra gang. Kjøper undersøkte resten av takkonstruksjonen og loftet og tok bilder av skadene. Kjøper reklamerte til foretaket den 18.11.22.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S. datert 6.12.22:

Loft

Etter noen mnd. etter innflytelse merket eier lekkasje på loft og på soverommet. Loft er bygget med plassbygde taksperrer og undertak i rupanel/rubord. Det er nedfellbar loftsluke i gangen til kaltloft og utvendig luke. Det ble observert skadet undertak mot nord og det er svertesopp og påbegynte råde pga. lekkasje over tid. Og det samme mot syd fra utvendig luke som er godt synlig og lett å åpne fra gardintrapp. Noe råteskade mot syd.

Loft er ikke gulvet, men det er lett å se skadet undertak fra luker med bruk av lommelykt. Årsaken skyldes utett takteking som er gammel og slitt, og her har det vært liten lekkasje over flere år, siden det er svart og skadet undertak. Antar det har vært utett fra ca 2012/13 og frem til nå.

(...) Etasjeskille

Støpt gulv mot grunn i underetasje. I tilstandsrapporten står det: det er gjort målinger i følgende rom: Soverom/tv-rom og kjellerstue. Største forskjell mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca 37 mm i soverom/tv-rom (TG2). og ca 10 mm i kjellerstue.

Kommentar: I Norsk Standard 3600 står det under "Etasjeskiller og gulv på grunn": Tilstandsgrad 3 når det er avvik over 30 mm. Her er det gitt feil TG på soverom/tv-rom og det er ikke satt prisestimat på utbedring som det skal etter avhendingsloven når det er TG3. Rommet er på 14,5 m2 og har laminat på gulv. Utbedring: Laminat fjernes, gulv avrettes og ny laminat legges.

(...) Kledning

Boligen er kledd med liggende vestlandskledning. Gavelvegg mot syd med synlig råde og sprukket og slitt kledning. Dette er ikke nevnt i tilstandsrapporten, annet enn ikke luftet kledning. Lukket vegg kan ha skjult skade. Råteskade har vært i flere år. Utbedring: ca 19 m2 kledning rives og ny kledning monteres.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 103 425 for lokal utbedring.

Kjøper innhentet senere et pristilbud fra R. Eiendomsservice på kr 384 850 for å utbedre råteskader og legge ny takshingel på hele taket. Kjøper har også hatt utgifter på kr 1 058 for skadebegrensende tiltak. Utbedringskostnader for himling på soverom, etasjeskille på soverom og festemateriell utgjorde totalt kr 31 460, ifølge kostnadskalkylen fra takstmann S. De totale utbedringskostnadene utgjorde ifølge kjøper dermed kr 416 310.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Når det gjelder fukt/lekkasje på loft så var vi ikke klar over det utenom det som vi har skrevet i egenerklæringsskjema og det som takstmannen ved salg har opplyst. Har ikke lagt merke til fukt i taket på soverommet. Kun tidligere merket fukt ved lufting fra bad over tak. Har selv ikke gjort nøye befaringsavloftet når vi har bodd der. Stolte på det takstmannen opplyste om. Vi husker også at nåværende eier ikke var på loftet for befaringsavloftet når de var på visning eller ved overtagelse av boligen etter kjøp. Selv om de hadde mulighet til det og fikk tilbud om det fra oss. Flere som var på visning var der å kikket men ikke nåværende eier. Når det gjelder kledning på yttervegg syd, har vi ikke noen forutsetning for å vite tilstand, da vi ikke har kvalifikasjoner for å vurdere dette. Har stolt på takstmann sin rapport før salg.

Foretaket har også gjengitt forklaring fra selgers takstmann:

Nå har jeg prøvd og huske tilbake til da jeg var der, men det er ikke så lett når det er gått såpass lang tid. Er jo ca, 1,5 år siden. Jeg kan ikke huske hvorvidt det ble observert fuktmerker og råte eller ikke mot syd på loftet, men om det hadde vært tilfelle på befaringen så hadde jeg jo kommentert det.

Utfra bildene på reklamasjonsrapporten så kan det virke som at lekkasjen har skjedd i det området hvor jeg har påpekt fuktmerker i undertaket, og som også er kommentert i min rapport trolig skyldes utett takteking. (Ser det ligger en presennig på yttertaket mot nord).

Yttertaktekkingen forøvrig har jo også fått TG 2 pga alder og slitasje, og dermed også gitt en risikoopplysning omkring dette.

Jeg registrerer også at kjøper oppdager lekkasje i taket i oktober 2022, altså ca. 1 år etter befaringsavloftet (Mye kan jo skje på 1 år). Når det gjelder råte på gavelvegg så er jo som det står i min rapport slik at yttervegger kun er vurdert fra bakkeplan, så av den grunn er det nok ikke blitt fanget opp.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger om lekkasje fra taket og råteskadet kledning, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det ble gitt uriktig tilstandsgrad knyttet til skjevheter, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har i tillegg anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 416 310, samt krav om takstutgifter på kr 7 975, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at de aktuelle bygningsdelene ble gitt TG 2, og at kjøper måtte påregne at disse hadde oppnådd en alder på 52 år. Det var også gitt konkrete risikoopplysninger om at taktekingen kunne være utett, og det var således helt påregnelig at denne måtte utbedres.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det forelå ikke bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. På bakgrunn av boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, forelå det heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. § 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 eller 3-8. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene utover det som var opplyst ved salget. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil eller mangler utover det som var opplyst ved salget. Det bemerkes at kjøper i egenerklæringen opplyste at det hadde vært fukt på innsiden av loft, og at dette ikke hadde blitt kontrollert siden 2018.

Sekretariatet kan heller ikke se at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avvik utover det som ble opplyst i tilstandsrapporten ved salget. Sekretariatet bemerker at takstmannen ga til dels omfattende risikoopplysninger om både loft, yttertak og kledning i tilstandsrapporten, og bygningsdelene ble gitt TG 2. Takstmannen opplyste om fuktmerker i undertaket med ukjent skadeårsak, og påpekte at fukten kunne skyldes utett yttertaktekking. Han opplyste også om synlig slitasje elde på yttertaket, og bemerket at restlevetiden var usikker. Sekretariatet legger til at det er uklart hvordan forholdene fremsto ved takstmannens befaring. lekkasjen først ble oppdaget ett år etter takstmannens befaring, og det kan ikke utelukkes at skadene har utviklet seg ytterligere i denne perioden.

(...)

Etasjeskillere ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og takstmannen opplyste at skjevheter var påvist. Det ble bl.a. opplyst om skjevheter som ble målt til 37 mm, og vi kan ikke se at det er anført at takstmannens målinger er uriktige. Vi kan uansett vanskelig se at en angivelse av TG 3 i stedet for TG 2 ville ha innvirket på kjøpet, og det foreligger etter vårt syn ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende:

Det er her tale om en bolig oppført i 1969, og som var 52 år gammel ved salget. Alle de aktuelle bygningsdelene ble gitt TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer at bygningsdelene har vesentlige avvik. Takstmannen opplyste bl.a. om stedvis fuktmerker i undertaket på loft, og påpekte at en av flere mulige årsaker til fuktmerkene kunne være utett yttertaktekking.

Taktekkingen ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at symptomer på slitasje og elde var registrert. Fasade og kledning ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket manglende lufting.

Etasjeskillere ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste om skjevheter. I egenerklæringen opplyste selger at han i 2018 hadde tatt beslag på tak i forbindelse med utlufting av bad, da fugene var dårlige og det hadde vært antydning til fukt på innsiden av loft. Selger opplyste at dette ikke hadde vært kontrollert siden.

Sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente. Slik saken er opplyst er det vår vurdering at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til boligen basert på boligens alder og risikoopplysninger, og at de skadene som er avdekket faller innenfor den risiko som kjøper har akseptert. Ifølge kjøpers skaderapport er skadeårsaken utett taktekking som er gammel og slitt. Kostnader til utbedring av fuktskader og utskiftning av taket var etter sekretariatets syn påregnelig i lys av takets alder (52 år) og risikoopplysninger ved salget. Se til sml. bl.a. FinKN 2014-134 og FinKN 2019-1019.

Også dette er nemnda helt enig i. Ut ifra boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt kan det vanskelig ses å foreligge et utvilsomt eller åpenbart forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan heller ikke se at det fremkommer noe nytt i nemndsansmodningen av 24.10.23. Det foreligger derfor heller ikke mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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