

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-952

21.12.2023

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

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

130 år gammel bolig – skader i takkonstruksjon – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1890 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper 12.11.21. Ved salget ble boligen markedsført som godt vedlikeholdt. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 2. Det ble opplyst at det ikke var synlige feil ut over "*normale alderssymptomer*". Det ble samtidig opplyst om lav takhøyde ut mot raft og skråtak, og fare for skjult svikt, samt at skråtakskonstruksjoner på generelt grunnlag kunne være risikokonstruksjoner med tanke på fukt og kondens, med skjulte feil og mangler. Takteking og membraner var gitt TG 2. Det ble opplyst om ukjent alder, men antatt fra ca. 1990, om noe mindre flekker/mosegroing, og at det ikke var symptomer på funksjonssvikt "*utover alder*". Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at taket var i dårlig forfatning. Kjøpers takstmann påviste fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt omfattende skjevheter og symptomer på borebilleaktivitet, og vurderte takkonstruksjon og takteking til TG 3. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at selgers takstmann hadde gitt uriktige opplysninger om takets tilstand ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at takstmannens inspeksjon var begrenset, og at tiltak uansett måtte være påregnelig for kjøper ut ifra 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 580 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 24.2.22, samt erstatning for advokatutgifter på kr 64 531.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader i takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1890.

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

Godt vedlikeholdt bolig med sentral beliggenhet, deilig hage og pene uteplasser

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Bygningens referansenivå er byggeforskriftene gjeldende for byggeår ca 1900. Eiendommen fremstår med greie/enkle i hovedsak malte/oppussede overflater, innredninger og utstyr/tekniske innretninger fra vedlikeholdsoppdatering etter byggeår. Enkelte bygningsdeler fra byggeår. Tilstandsregistreringen har avdekket normale/små symptomer på slitasje/svikt, og tilstandsgrader er i alt vesentlig TG2. TG2 skyldes i hovedsak normal elde/vedlikeholdsbehov. Noe TG3 svikt i funksjon/forskriftskrav.

(...)

TAKKONSTRUKSJON: Lav takhøyde ut mot raft og skråtak, fare for skjult svikt. Takkonstruksjonen er kun inispisert stående på trappestige i luken

Skråtakskonstruksjoner kan på generelt grunnlag være risikokonstruksjoner med tanke på fukt og kondens, med skjulte feil/mangler.

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

Beskrivelse: Saltak med plassbygget takkonstruksjon i treverk, undertak av rupanel/bord, tekket med betongtakstein.

Lufting på lite lavt kaldtloft samt skråtakskonstruksjon med ventilering i sperrefakk.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Lavt krypeloft fra byggeår. Ingen synlige feil utover normale alderssymptom ved takkonstruksjonen, virker greit ventilt. Lav takhøyde ut mot raft og skråtak, fare for skjult svikt. Takkonstruksjonen er kun inispisert stående på trappestige i luken. Kryp kjellere og skråtakskonstruksjoner kan på generelt grunnlag være risikokonstruksjoner med tanke på fukt og kondens, med skjulte feil/mangler.

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

Beskrivelse: Betongtakstein.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ukjent alder på taktekking, antar ca 1990

Ingen symptomer på funksjonssvikt på taktekking, utover alder.

Noe mindre flekker/mosegroing.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1994. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, hadde selger krysset av "Nei". 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 terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.21, og overtatt av kjøper 12.11.21.

Kort tid etter overtakelsen skal kjøper ha blitt oppmerksom på at taket var i dårlig forfatning. Kjøper innhentet en tilstandsrapport datert 13.12.21:

Taktekking - TG 3

Taket er tekket med betongtakstein fra 90 tallet. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall kilde, (...)

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Undertaket har påviste råteskader og symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere (borebille)

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag - TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon - TG 3

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 24.1.22.

Kjøper innhentet et prisestimat fra firma E. for omlegging av tak og utbedring av råteskader i takkonstruksjon på kr 580 752 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget:

Vedrørende takteking.

Eier hadde ikke opplysninger om alder på tekkingen, og vi antok ca 1990.

Alder i seg selv er et symptom mtp levetid for tekkingen, samt forventet vedlikehold og tidspunkt for omlegging.

Det ble visuelt avdekket noe flekker/forvitring samt mosegroing på tekkingen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det var gitt uriktige opplysninger om at det ikke forelå symptomer på funksjonssvikt ved takteking eller synlige feil ut over alderssymptomer ved takkonstruksjon. Kjøper har vist til at det var påvist råteskader, fukt og symptomer på borebilleangrep i taket. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 17 % av kjøpesummen, at det ikke ble gitt opplysninger som indikerte borebilleangrep, at taket har vist seg å være modent for totalrenovering, og at det etter kjøpet var vurdert til TG 3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 580 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 24.2.22, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 49 781.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og i hovedsak vist til at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, og at takkonstruksjonen ble inspisert fra trappestige i luke. Foretaket har videre anført at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, under henvisning til takkonstruksjonens alder og at taket var gitt TG 2. Foretaket har

videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at nødvendige utbedringskostnader ikke er tilstrekkelig dokumentert, og at tiltak uansett måtte være påregnelig for kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at takstmannens opplysninger om takets tilstand var mangelfulle eller uriktige. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste særlig til boligens og bygningsdelens alder, samt øvrige risikoopplysninger gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved taket på en bolig oppført i 1890.

Sekretariatet fremholdt følgende om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8:

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. gitt følgende opplysninger om taktekingen: "Ingen symptomer på funksjonssvikt på takteking, utover alder". Videre ble det bl.a. gitt følgende opplysninger om takkonstruksjonen: "Ingen synlige feil utover normale alderssymptom ved takkonstruksjonen, virker greit ventilert". Dato for takstmannens befaring var 1.6.21.

Kort tid etter overtakelsen innhentet kjøper en tilstandsrapport. Kjøpers takstmann utførte befaring 8.12.21, og påviste da fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen, fukt/råteskader i takkonstruksjonen, symptomer på aktivitet av borebille, samt omfattende skjevheter. Videre vurderte han både takteking og takkonstruksjon til TG 3.

Sekretariatet bemerker at opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten som forelå ved salget knytter seg til taktekingens og takkonstruksjonens synlige tilstand og det takstmannen faktisk kunne observere under sin befaring. Det ble tatt uttrykkelig forbehold knyttet til grundigheten av undersøkelsene. Det ble bl.a. opplyst at inspeksjon av takkonstruksjonen ble foretatt stående på trappestige i luke, og opplyst om lav takhøyde ut mot raft og skråtak. Vi kan ikke se at det er dokumentert at det er avdekket skader i taktekingen. De skadene som er avdekket i takkonstruksjonen er i begrenset grad dokumentert, og sekretariatet finner det usikkert hvor omfattende og synlige skadene er, herunder om de er synlige ved inspeksjon kun fra luken til loftet. Vi bemerker at tilstandsrapporten som forelå ved salget er basert på andre krav enn tilstandsrapporten som kjøper har innhentet. Det fremgår av tilstandsrapporten som kjøper har innhentet at den er basert på kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) av 8.6.21 nr. 1850, hvor det er stilt klare og relativt strenge krav til takstmannens undersøkelser. Det må derfor kunne antas at kjøpers takstmann har utført grundigere undersøkelser av loftet og takkonstruksjonen enn det det kan forventes at selgers takstmann gjorde. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at det på befaringstidspunktet var synlige feil ved takkonstruksjonen som kunne observeres fra luken, ut over alderssymptomer, eller synlige skader i taktekingen.

Etter vår vurdering er det riktignok noe uheldig at takstmannen ikke har presisert hva slags alderssymptomer som ble observert i takkonstruksjonen ved befaring. Sett hen til alder og synlig tilstand på bildene i tilstandsrapporten som forelå ved salget, er det etter vårt syn også grunn til å stille spørsmål ved takstmannens tilstandsvurdering av takkonstruksjonen. Vi kan imidlertid ikke se at det foreligger opplysningssvikt på grunn av dette. Selv om bedømmelse av tilstandsgrad skal gjøres i henhold til fastsatte kriterier, beror også vurderingen i en viss grad på takstmannens skjønn, og hva takstmannen faktisk observerte ved sin befaring. Som redegjort for over er det noe usikkert hva takstmannen kunne observere, og det ble tatt forbehold knyttet til undersøkelsene. Det ble også opplyst om risiko for skjulte feil og svikt. Vi vil videre påpeke at TG 2, som både taktekingen og takkonstruksjonen ble vurdert til, indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse.

Sekretariatet konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort at takstmannens opplysninger er mangelfulle eller uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter de nevnte bestemmelsene og

nemnda slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Vedlagt kjøpers nemndsanmodning fulgte en uttalelse 9.11.23 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, men nemnda kan ikke se at denne gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 580 752, som er omkring 17 % av kjøpesummen.

Sekretariatet kom imidlertid til at det kvalitativt sett ikke foreligger et avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente og fremholdt følgende:

Det er avdekket råteskader og symptomer på aktivitet fra borebille i takkonstruksjonen. Skadeomfanget er ikke nærmere dokumentert i tilstandsrapporten kjøper har innhentet, og sekretariatet finner det uklart hvor store skader det er snakk om. Det er i begrenset grad dokumentert hva som er årsaken til skadene i takkonstruksjonen, ut over at det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen. Når det gjelder taktekingen fremgår det av tilstandsrapporten kjøper har innhentet at det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Så vidt vi kan se er ikke dette gjort. Vi kan ikke se at det er dokumentert om det er skader i taktekingen, og eventuelt hva som er årsaken til dette. Slik saken er opplyst finner vi det derfor usikkert om det er avdekket skader og utbedringsbehov som har årsak i feil ved utførelsen av taket, eller om skadene helt eller delvis er en følge av alminnelig elde og slitasje.

Saken gjelder en enebolig oppført i 1890. Det er følgelig snakk om en svært gammel bolig, med dertil påregnelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Selv om en eldre bolig i det ytre fremstår som vedlikeholdt, vil det være en større risiko for feil ved gamle bygninger og skjulte eldre konstruksjoner. I mangel av andre holdepunkter måtte kjøper ta høyde for at takkonstruksjonen var som opprinnelig fra byggeår, og følgelig over 130 år. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var takkonstruksjonen vurdert til TG 2, hvilket indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det ble opplyst om begrenset inspeksjon av takkonstruksjonen, og at skråtakskonstruksjon kan være en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondens, med skjulte feil/mangler. Det ble også opplyst om lav takhøyde ut mot raft og skråtak, med fare for skjult svikt. Når det gjelder taktekingen ble det opplyst at denne var av ukjent alder, men trolig fra ca. 1990. Kjøper måtte dermed ta høyde for at taktekingen var minst 30 år, og at den også kunne være eldre. Taktekingen var vurdert til TG 2, og det ble opplyst at normal tid før omlegging av betongtakstein er 30-60 år.

På bakgrunn av alder, synlig tilstand, og opplysningene som ble gitt ved salget, herunder om begrenset inspeksjon av takkonstruksjonen og om risiko for skjulte feil og svikt, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper måtte påregne et behov for større tiltak knyttet til både takteking og takkonstruksjon på kortere sikt, og at kjøper også måtte ta høyde for at det kunne foreligge større skjulte skader.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 side 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Sett i lys av nemndas konklusjon er det ikke nødvendig å ta stilling til kjøpers krav om erstatning for advokatkostnader.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).