

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1035

14.11.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved tak – eldre bolig – opplyst om ufagmessigheter, egeninnsats, og flaggermus (TG 2 og TG IU) – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1939 ble solgt for kr 2,825 mill. den 11.4.23. Det ble opplyst at boligen var "noe vedlikeholdt", men at det måtte påregnes kostnader til oppgradering og oppussing. Boligens takkonstruksjon/loft ble gitt "mørk" TG 2, mens taktekking ikke var vurdert pga. snø. Det ble opplyst om stedvise deformasjoner, fuktmerker, lite lufting, mangelfull tetting og symptom på mus. I egenerklæringen hadde selger opplyst om flaggermus i perioder på sommeren, og at taket var skiftet av "faglært og ufaglært/egeninnsats" (selger selv). Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. flaggermus på loftet og flere ufagmessigheter ved taket. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at det forelå en mangel ved boligen, og at selgers takstmann ikke hadde overholdt krav stilt i forskrift. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har vist til at de avdekkede forholdene var påregnelige i lys av 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 437 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved boligens tak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med tilhørende garasje i Trøndelag oppført i 1939.

Boligen ble solgt "off-market", og det ble derfor ikke utarbeidet salgsoppgave.

Det er fremlagt tilstandsrapport datert 11.4.23. I rapporten ble det gitt følgende generelle bemerkninger til boligens standard:

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong, betongstein og lettklinkerblokker, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte plater.

HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

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

Boligens taktekking ble gitt tilstandsgrad (TG) IU, og det ble bemerket følgende:

Taket er opplyst tekket med profilerte stålplater, fra ca 1998.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Boligens nedløp og beslag ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert stedvise deformasjoner, samt skjevheter i renner/nedløp og tilhørende oppheng.

Tiltak

- Tiltak: Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

Boligens takkonstruksjon/loft ble vurdert til "mørk" TG 2:

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, isolert i undergurter mot 2. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft. Undertak av tro, som er pålagt forenklet undertak i forbindelse med omtekking. Adkomst til kaldloft via luke i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert stedvise fuktmerker på sperrer og undertak. Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaring, dette kan med fordel holdes under oppsikt. Stedvis lite lufting langs raft, dette øker faren for kondensering. Det er registrert symptom på aktivitet av mus på loftet. Mangelfull tetting av undertak i område hvor pipe er fjernet.

Tiltak

- Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, med evt. nødvendige tiltak. Lokale utbedring for å bedre lufting langs raft, samt tetting av undertak.

Takkonstruksjon/loft over tilbygg ble gitt TG IU:

Gjenbygget takkonstruksjon over tilbygg. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1997, og hadde bodd i boligen i 26 år. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i boligen, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til insekter/skadedyr i boligen svarte selger "nei", men opplyste:

Flaggermus i perioder om sommeren.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, har selger svart "Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats". Selger opplyste "Byttet tak på bolighus i 1997" og "Utført av Fagmann, [Selgers navn]".

Boligen ble solgt for kr 2,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.4.23, og overtatt av kjøper den 28.4.23.

Høsten 2023 avdekket kjøper "flyvende dyr" på loftet, deriblant flaggermus, da han skulle lagre gjenstander der.

Kjøper reklamerte over forholdene den 15.11.23:

Kjøper har etter overtakelse avdekket følgende feil ved eiendommen:

- På deler av loft er det benyttet undertak av typen RANIT. Dette er en type som ikke er godkjent for varm takkonstruksjon.
- Ikke utført lufting over isolasjon. Lite eller ingen innførsel av luft ved raft. Ført til kodens og råte.
- Undertak er ikke tett og ikke montert etter anvisning. Det samme gjelder pipebeslag.

Kjøper rekvirerte byggmester S. for befaring av taket, og det ble fremlagt en befaringsrapport datert 28.10.23 hvor det bl.a. fremgikk at deler av loft var en varm konstruksjon, og at undertaket som var benyttet ikke var godkjent for en slik konstruksjon. Det var videre manglende lufting, noe som hadde medført kondens og råte på takkonstruksjon, og det ble påvist feil ved montering av undertak, yttertak og pipebeslag. Utbedringskostnader ble estimert til kr 437 500 inkl. mva.

Kjøper fremla også en SMS fra byggmester S., hvor det bl.a. ble påpekt at i åpning hvor det var fjernet en pipe var plateskjøt uten noen form for klemming, som ga fri adkomst for skadedyr.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger og selgers takstmann har holdt tilbake opplysninger, og at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova §§ 2-9 og 2-10. Kjøper kunne ikke forvente at det skulle være behov for utbedring av undertak, etablering av lufting over isolasjon og omlegging av taktekking. Forholdene var ikke mulig å avdekke før kjøper ble kjent med flaggermusene, og kjøper hadde ingen forutsetninger til å forstå at taket var bygget med uegnede materialer og ved feil utførelse. Kjøper bemerket at selger selv var faglært, og at arbeidene på taket var gjort ved egeninnsats.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 437 500, samt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble gjort kjent med de påberopte forholdene forut for kjøpet, samt at foretaket ikke kunne se at det foreligger brudd på takstforskriften. Avvikene kjøper hadde avdekket var påregnelige i lys av opplysningene gitt ved salget, og kjøpsavtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon. Endelig har foretaket vist til at den underliggende årsaken til avviket var av mindre betydning, når det uansett var påregnelig med utskiftning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet la til grunn at selgers takstmann hadde oppfylt krav stilt i forskriften §§ 2-9 og 2-10, og kunne ikke se at hverken selger eller selgers takstmann ga mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Videre kom sekretariatet til at kostnadene ikke var upåregnelige, særlig sett i lys av boligens alder, synlige tilstand, og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at de påberopte avvikene ikke utgjør noen mangel etter avhl. § 3-2, 3-7 eller 3-8.

Nemnda har en etter samlet vurdering kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda ser at det kan reises spørsmål rundt undertaket og fagmessigheten ved dette, men mener likevel at det har formodningen mot seg at selger skal ha valgt en løsning han visste – eller burde ha visst – ikke holdt mål da han utbedret undertaket i

1997. I tillegg til at det er uklart for nemnda hva slags tekniske/produktmessige krav som gjaldt i 1997 mht. undertaket, ble arbeidene altså gjort på et tidspunkt da selger selv planla å bo i boligen lenge.

Nemnda har merket seg de øvrige innsigelsene i nemndsanmodningen av 24.9.24, men finner ikke at disse kan lede til noe annet resultat.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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