

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-231

14.3.2024

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – selgers egeninnsats – omfattet av tidligere inngått forlik?

En enebolig oppført i 1940, tilbygd i 1988, ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.19. I egenerklæringen ble det opplyst at tak mot vei var skiftet av faglært, og at utførende var et polsk firma. Kjøper oppdaget høsten 2020 vanninntrengning i himling i hagestuen, og reklamerte 23.12.20 over at det var *"avdekket lekkasje fra taket"*. I rapport av 9.3.21 ble årsaken oppgitt å være utettheter, bl.a. grunnet feil type spiker på innfesting, og at det var ukjent om det var feil type spiker på resterende skiferstein. Kjøper ble også gjort kjent med at selger hadde utført egeninnsats på taket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 46 250, og partene inngikk et forlik om *"fullt og endelig oppgjør"* tilsvarende dette beløpet. Kjøper utførte arbeider på taket, men lekkasjen fortsatte etter utbedringen. Fagkyndig konstaterte etter nye undersøkelser med at arbeidet som var utført i forbindelse med omlegging av taket ikke var fagmessig utført, og takstmannen vurderte det som overhengende sannsynlig at det hadde oppstått, eller at det ville oppstå, kondens- og fuktskade i konstruksjonen over tid. Kjøper reklamerte på nytt, og anførte at det påberopte forholdet var et nytt mangelsforhold som ikke var en del av det inngåtte forliket, og at det bl.a. var gitt mangelfulle opplysninger om ufaglært egeninnsats. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det påreklamerte mangelsforholdet var en del av det tidligere inngåtte forliket mellom partene. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 839 900 og forsinkelsesrente fra 23.4.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, herunder spørsmålet om det er inngått et endelig forlik i saken.

Boligen er en enebolig i Rogaland, oppført i 1940, og tilbygd i 1988.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen fremsto som *"pen og velholdt"*.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at eldre del var oppført iht. tidligere byggeskikk og materialvalg som var gjeldende/vanlig på oppføringstidspunktet. Bygningens grunnkonstruksjon fremsto generelt i god forfatning. Byggeår på hagestue var noe usikkert, men sannsynligvis tatt i bruk i 2004.

I rapporten ble *"Taktekking"* gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at det var foretatt utbedringsarbeider på taket for noen år tilbake, og at skifer ble demontert og takpapp, strø og lekter ble skiftet på takflate sørøst. Ifølge eier ble det foretatt kontroll av underliggende konstruksjon av takflate nordvest, som ble funnet i god stand. Takstmannen inspiserte tekkingen fra bakkenivå, og skiferstein lå forholdsvis jevnt uten synlige mangler/skader av enkeltstein. Vindskier og raftekasser var i *"tilsynelatende grei forfatning"*, men *"underliggende konstruksjon"*

som takpapp, strø og lekter" var ikke undersøkt.

"Takkonstruksjon" ble også gitt TG 1, bl.a. med opplysning om at *"luftespalte er synlig i raftekaske på tilbygget del"*. Takkonstruksjonen ble inspisert utvendig fra bakkenivå og innvendig på loftsrom. Det ble opplyst om *"hovedsakelig lukket konstruksjon"*, *"noe synlig undertak i kott"*, og at *"takkonstruksjonen fremstår intakt uten observerte symptomer på svikt/nedbøy eller andre svekkelser"*.

Det fremgikk ikke av egenerklæringen når selger kjøpte boligen, men selger svarte *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter ved tak mv. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på tak siste 10 år, svarte selger *"Ja"*, og kommenterte *"Tak skiftet mot vei"*. Det ble svart *"Ja"* på om arbeidet var *"utført av faglært"*, med kommentaren *"Skiftet av polsk firma"*. På spørsmål om arbeidet var utført ved *"egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte"* viste selger til foregående svar.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.19, og overtatt av kjøper den 30.11.19.

Kjøper oppdaget høsten 2020 vanninntrengning i himling i hagestuen, som var tilknyttet yttertaket. Etter undersøkelser ble det antatt at lekkasjen stammet fra utetthet på boligens yttertak.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 23.12.20, over at *"Det er avdekket lekkasje fra taket"*.

Takstfirma B. ble engasjert for en undersøkelse, og befaring fant sted den 12.1.21 og 22.2.21. Det fremgikk av reklamasjonsrapport datert 9.3.21 at eier, ved den første befaringen, påviste fuktmerker i himling i hagestue, og at eier hadde opplyst at de etter innflytting hadde hatt byggmester til å skifte takteking på hagestuen, men at lekkasjen ikke hadde stoppet etter dette arbeidet. Grunnet snø på taket ble det avtalt ny befaring, og ved den siste befaringen 22.2.21 ble det etter spyling med hageslange på yttertaket avdekket lekkasje. Det fremgikk i hovedsak at det var *"utettheter på hovedtaket som er årsak til at det drypper vann fra himling i hagestue"*. Det ble utført fuktmålinger innvendig i boligen uten å avdekke skadelig fukt. Takstmannen registrerte at det var *"benyttet feil type spiker på innfesting ved en stein"*, og bemerket at det er *"ukjent om det er feil type spiker på resterende skiferstein"*. Takstmannens vurdering var at det var *"ufagmessige arbeider tilknyttet utskifting av yttertaket som er årsak til lekkasjen. Det er tidligere eier som har fått utført dette arbeidet"*. For å utbedre lekkasjen måtte skiferstein på den ene siden av kvisten demonteres, lekter/strø/papp fjernes, ny papp/strø/lekter monteres og skiferstein remonteres. Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 46 250.

Kjøper fremsatte den 18.6.21 krav om prisavslag overfor foretaket på kr 46 250 for utbedring av taklekkasjen.

Foretaket fremsatte den 20.8.21 tilbud om *"fullt og endelig oppgjør i anledning saken"* på kr 46 250.

Kjøper ba den 23.8.21 foretaket om utsatt svarfrist til 3.9.21, da kjøper hadde *"noen gjenstående undersøkelser"* som han forsøkte å avklare så snart som mulig.

Kjøper aksepterte tilbudet den 2.9.21, og foretaket bekreftet samme dag utbetaling. Kjøper har bekreftet at forholdet ble forlikt, og at utbedring ble utført iht. anvisning i takstrappporten.

Kjøper har opplyst at lekkasjen fortsatte også etter at utbedringen var utført. Kjøper reklamerte den 31.10.22 på nytt overfor foretaket, grunnet *"avdekket lekkasje fra taket"*. Foretaket avslo reklamasjonen, og anførte at det påreklamerte forholdet tidligere var forlikt mellom partene, og at

det i alle tilfeller var reklamert for sent.

Kjøper engasjerte også takstfirma TG. for en nærmere undersøkelse. I reklamasjonsrapport datert 13.3.23 fremgikk det bl.a. at ifølge kjøper hadde han kontaktet selger etter å ha oppdaget lekkasje inn i hagestuen, og at "*selger da erkjente at han hadde utført arbeidene på taket selv*". I rapporten ble det konkludert med at arbeidet som var utført i forbindelse med omlegging av tak ikke var utført fagmessig. Etter takstmannens vurdering var det ikke kun gjort arbeider på siden som vendte mot veien (som beskrevet i egenerklæring), men også på vestsiden av taket.

Det ble fremlagt et pristilbud fra byggmester B. på kr 839 900 inkl. mva. som fastpris for nytt tak.

I brev av 14.12.23 ba sekretariatet kjøper om å få oppgitt tidspunktet kjøper var i kontakt med selger og ble kjent med at selger hadde utført arbeidene på taket selv.

Kjøper svarte i brev av 18.12.23 følgende:

Kjøper ble gjort oppmerksom på at selger hadde utført egeninnsats på taket i tidsrommet rundt mars 2021. Dette opplyste selger muntlig.

Kjøper har anført at det påberopte forholdet var et nytt mangelsforhold som ikke var en del av det allerede inngåtte forliket. Kjøper har vist til at forliket omhandlet en mindre lekkasje i yttertaket, og at de nå påberopte forhold omhandlet innvendig konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen. Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at det ble gitt uriktig opplysning om at taket var utført av faglærte, og at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært egeninnsats i forbindelse med arbeider på taket. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 839 900, og forsinkelsesrente fra 23.4.23.

Forsikringsforetaket har anført at det påreklamerte mangelsforholdet var en del av det tidligere og endelige forliket mellom partene. Foretaket har bl.a. vist til at det ikke var tatt noe forbehold ved inngåelsen av forliket. Samtlige krav tilknyttet utettheter ved taket ville være omfattet av forliket som ble inngått 20.8.21. Det var kjøpers risiko at man ev. senere avdekket mer omfattende konstruksjonsfeil. Det ble vist til at rapporten fra takstfirma B. påpekte en viss risiko tilknyttet ytterligere avvik ved taket, samt usikkerhet tilknyttet utbedringsmetode. I alle tilfeller har foretaket anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers krav var omfattet av det tidligere inngåtte forliket, og at det var kjøpers risiko at det senere ble avdekket ytterligere feil ved taket, da kjøper valgte å inngå et *uforbeholdent* forlik som en endelig avslutning på saken. Sekretariatet viste til bl.a. FinKN 2023-931. Sekretariatet bemerket særlig at kjøper ved inngåelsen av forliket var kjent med selgers egeninnsats, samt feil og ufagmessigheter ved taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er inngått et endelig forlik i saken knyttet til lekkasje fra taket.

Sekretariatet kom til at forliket også omfattet den etterfølgende lekkasjen og fremholdt følgende:

Slik saken er opplyst, oppdaget kjøper høsten 2020 vanninntrengning i himling i hagestuen. Kjøper reklamerte 23.12.20 over at det var "avdekket lekkasje fra taket".

I egenerklæringen var det opplyst at tak mot vei var skiftet av faglært, og at utførende var et polsk firma.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma B. datert 9.3.21 ble årsaken til vanninntrengningen konstatert til utettheter på yttertaket. Det fremgikk bl.a. at det var benyttet "feil type spiker på innfesting ved en stein", og

at det var "ukjent" om det var feil type spiker på "resterende skiferstein". Årsaken til lekkasjen var ufagmessige arbeider tilknyttet utskifting av yttertaket, og det fremgikk at det var "tidligere eier" som hadde "fått utført" dette arbeidet. Utbedringskostnaden ble estimert til kr 46 250 inkl. mva.

Kjøper fremsatte 18.6.21 krav om prisavslag på kr 46 250 overfor foretaket. I etterkant av dette fremsatte foretaket den 20.8.21 et tilbud på kr 46 250 som "fullt og endelig oppgjør i anledning saken". Kjøper aksepterte tilbudet den 2.9.21. Kjøper har opplyst at det deretter ble gjort utbedring etter anvisning i takstrapporten.

Slik saken er opplyst fortsatte lekkasjen etter utbedringen. Etter nye undersøkelser fra takstfirma TG. ble det konkludert med at "arbeidet som er utført ifm omlegging av tak ikke er utført fagmessig." Pappen som er lagt oppå sutakspanel på hele huset er av "diffusjonstett papp som krever luftesjikt under sutaket". Inspeksjon på kaldt loft viste at det "IKKE er etablert noe luftesjikt". Takstmannen mente dette tilsa at det derfor burde blitt lagt en "diffusjonsÅPEN papp over sutaksbord ifm reparasjonsarbeidene på taket". Selv om det ikke ble påvist råteskader i forbindelse med befaring, vurderte takstmannen det som overhengende sannsynlig at det hadde oppstått, eller at det vil oppstå kondens- og fuktskade i konstruksjonen over tid. Det ble bemerkt at mye av takkonstruksjonen per i dag er utilgjengelig for inspeksjon. I tillegg fremgikk det at "I følge kjøper har selger erkjent etter salg at det er han selv som har gjort arbeidene på taket. Det vurderes at selger ikke kan være faglært tømrer.", og at "Kjøper opplyser imidlertid at han etter at han oppdaget lekkasje inn i hagestue var i kontakt med selger. Selger erkjente da at han hadde utført arbeidene på taket selv."

Spørsmålet er om de feil som er avdekket i rapporten fra takstfirma TG. er en del av og endelig forliket mellom partene ved det tidligere forliket på kr 46 250, eller om dette er nye forhold.

Sekretariatet vil bemerke at det ut fra opplysningene i rapporten fra takstfirma B. datert 9.3.21, ikke kan anses upåregnelig at det ved en grundigere undersøkelse av taket kunne bli avdekket feil type spiker også på resterende skiferstein, i tillegg til den ene som ble avdekket på én stein. Etter vårt syn underbygges dette av at årsaken til lekkasjen ble opplyst å være "ufagmessige" arbeider tilknyttet utskifting av yttertaket, samt at det i rapporten også fremgikk at det ifølge kjøper var tidligere eier som hadde fått utført dette takarbeidet, ikke et polsk firma som opplyst i egenerklæringen.

Til dette kommer at kjøper har opplyst at det var "rundt mars 2021" at kjøper ble opplyst om at selger hadde utført arbeider på taket selv. Sekretariatet legger etter dette til grunn at kjøper var kjent med selgers egeninnsats på taket før foretakets forlikstilbud av 20.8.21, og dermed før kjøpers aksept av tilbudet, jf. kjøpers e-post av 2.9.21. Vi bemerker her for ordens skyld at vi ikke har mottatt selve aksepten, men kjøpers e-post opplyser at "Til info var e-posten aksept av tilbudet i saken".

Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det som at kjøper ikke tok noe forbehold ved sin aksept av forlikstilbudet. Etter vårt syn må forlikstilbudet anses for også å omfatte risiko for eventuelle senere feil som kunne bli avdekket ved taket. Ved vurderingen har vi lagt vekt på at det på tidspunktet for aksepten var ukjent for kjøper om det var benyttet feil type spiker også på resterende del av taket, at kjøper var kjent med at årsaken til lekkasje var ufagmessig utført arbeid på taket og at det var selger selv som hadde utført takarbeidene, samt at besiktigelsen utført av takstfirma B. før forlikstilbudet, ble gjort uten at konstruksjonen ble åpnet. Når partene inngår et "fullt og endelig oppgjør", må forliket forstås slik at det omfatter det påberopte mangelsforholdet – ufaglært arbeid på tak – og ikke de enkelte oppdagede avvikene ved takets utførelse.

Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøpers krav er omfattet av det tidligere inngåtte forliket og tiltrer sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda bemerker at kjøper var representert av advokat ved inngåelse av forliket. Det vises for øvrig til at det i reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstfirma B. i mars 2021 het i punkt 5.1 om vurderinger, taklekkasje:

Yttertaket er tekket med skiferstein. Konstruksjon under skiferstein er ukjent. Det opplyses i egenerklæring at yttertaket er skiftet på siden mot (Adresse) de siste 10 årene. Oppbygging av yttertak ved utskifting antas å være takpapp/strø/lekter/skiferstein. Tettesjiktet er takpappen. Denne må legges etter leverandørens monteringsveiledning. For å avdekke hvordan takpapp er lagt må skiferstein demonteres. Innfesting av skiferstein er skjult. Det ble registrert at det er benyttet feil type spiker på innfesting ved en stein, det er ukjent om det er feil type spiker på resterende skiferstein.

Ut ifra registreringer gjort ved befaring er det ufagmessige arbeider tilknyttet utskifting av yttertaket som er årsak til lekkasjen. Det er tidligere eier som har fått utført dette arbeidet.

For å utbedre lekkasjen må skiferstein på den ene siden av kvisten demonteres. Lekter/strø/papp fjernes. Ny papp/strø/lekter monteres. Skiferstein monteres. Det må påregnes noe supplering av stein som blir skadet ved demontering.

Da forliket ble inngått i september 2021, var kjøper kjent med at selger hadde gjort arbeider på taket med egeninnsats. Det er i en slik situasjon ikke usannsynlig at det også kan foreligge andre feil ved taket enn hva som allerede var avdekket ved reklamasjonsrapporten fra mars 2021. Nevnte reklamasjonsrapport viser også at det er ukjent hvordan konstruksjonen under skifersteinen er. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse kan medføre en annet resultat, slik denne saken er opplyst.

Nemndas konklusjon er følgelig at kjøpers krav er omfattet av det tidligere forliket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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