

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-38

17.1.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – 33 år gammel bolig – taklekkasje – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig oppført i 1988/89 ble solgt for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt av 10.3.22. I tilstandsrapporten ble *"Taktekking"* og *"Takkonstruksjon/loft"* gitt TG 2. For både undertak og taktekking var mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt, og tidspunktet for utskifting nærmet seg. Enkelte undertaksplater var ikke fagmessig utført og måtte utbedres. I forbindelse med snøfall januar 2023 oppdaget kjøper fukt i undertaket på loftet, og en innhentet takstrapport konkluderte med at taktekking og undertak måtte skiftes ut. Kjøper anførte at det forelå et avvik fra det forventbare, samt at selger/selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket bestred ansvar, og viste bl.a. til boligens alder, og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 732 490, i tillegg til rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak og fuktskader på loft, 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 på Østlandet oppført i 1988/89.

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

Stor og meget innholdsrik bolig beliggende i barnevennlig og solrikt boligområde med kort vei til sjø og strand. Boligen har de siste årene vært gjenstand for omfattende oppussing og oppgradering og fremstår i dag som lekker, stilfull og moderne.

I tilstandsrapport datert 26.2.22 ble taktekkingen gitt "mørk" TG 2 (*"Avvik som kan kreve tiltak"*), og takstmannen opplyste:

Taket er tekket med betongstein fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Et par undertaksplater/sutakplater er ikke tilfredsstillende utført.

Tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Et par undertaksplater/sutakplater må utbedres.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt "mørk" TG 2, og takstmannen opplyste:

W-takstoler i tre. Undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sutakplater/undertaksplater er ikke tilfredsstillende/fagmessig riktig utført (synlig fra loft).

Tiltak

- Tiltak:

Enkelte sutakplater/undertaksplater bla.a. ved kanalgjennomføring må utbedres.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2016. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter på bl.a. tak.

Boligen ble solgt for kr 10,5 mill. ved kjøpekontrakt av 10.3.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

I forbindelse med snøfall i januar 2023 oppdaget kjøper fukt i undertaket på loftet. Kjøper reklamerte til foretaket den 18.1.23.

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma F. av 19.1.23:

Undertak av denne typen (Ranit, Brettex ol), tåler ikke fuktighet over tid. Når betongtakstein blir gammel, trekker vann gjennom taksteinen og gjør miljøet fuktig mellom takstein og undertak. Det vil alltid komme nedbør, snø og regn, inn under mønepanner når det blåser. Dette taket er valmet, og har dermed mange løpemer mønepanner, som slipper inn mye nedbør. Denne vinteren har vi hatt unormalt mye nedbør og vind, som fører til stor fuktpåkjenning på undertaket.

(...) Undertaket har blitt utsatt for fukt etter årstider og værforhold i mange år. Etterhvert som taksteinen trekker fukt i tillegg til fukt som kommer inn på undertaket ved mønet, eskalerer problemet

(...) Undertaket er skadet over tid, som følge av fukt. Det er ikke påvist følgeskader innvendig i boligen

(...) Eldre betongtakstein trekker vann og fører til økt fuktpåkjenning på undertaket. Undertaket er av Ranitplater, som var vanlig å bruke dengang boligen ble bygget. Tiden har vist at disse platene tar skade av vedvarende fukt. Med normale vintere, ville nok dette taket holdt flere år til. Men været vi har hatt så langt denne vinteren med kulde, varme, regn og snø om hverandre, har ikke vært godt for denne konstruksjonen.

Kjøper innhentet også en rapport fra V. Takstsenter av 16.3.23:

Skaden på undertaket kommer av at slagregn og fokksnø driver innunder takstein, og da skjøtene på undertaket ikke er tilstrekkelig tette, så driver dette inn på loft og forårsaker skader over tid på undertak og de følgeskader videre dette kan dra med seg.

Undertaket/sutaksplatene er ikke riktig montert ihht Byggforskeren utgått 1988 av slike undertak. Det skal brukes for eksempel et klips, en skinne eller det skal lages en løsning slik at skjøtene i overlappingen blir tilstrekkelig tette. Garantier fra leverandører av slike plater gjelder kun hvis deres produkter blir brukt for sammenføyning av plater ihht leverandørens leggeanvisning og pre- aksepterte løsninger.

(...) **Omfang:**

Av det som kunne observeres under befaring av undertaket fra loft, så er det ikke tilstrekkelig tetting mellom sutaksplatene. Omfanget gjelder yttertaket i sin helhet. Da denne takkonstruksjonen er bygget med mansard så lot det seg ikke befare nedre del av yttertaket. Det sees da i forhold til resterende undertak, og det er stor sannsynlighet at undertaket på mansard- delen også er utført med sutaksplater uten bruk av klips, skinne eller tilsvarende løsning for å tette plateskjøtene. Det bemerkes at ut i gesimser fra mansard-delen er det bordkledning med not og fjær. Om denne kledningen går hele veien vites ikke. Det vil bli en revidering av estimert kalkyle skulle det vise seg å være en annen oppbygning på mansard-delen.

Følgeskader:

Sutaksplatene har tatt skade av tilført fuktighet over tid og er blitt porøse der hvor fuktigheten har oppstått. Undertaket har fått nedsatt levetid grunnet tilført fukt utover det normale man forventer av et slikt undertak. Undertaket er å anse som modent for utskifting.

Anbefalt utbedringsmetode:

Det anbefales å bytte undertaket i sin helhet med alle tetninger av gjennomføringer, blikk og overganger slik at utførende entreprenør kan stille normal garanti for sitt arbeid. Grunnet type takkonstruksjon, så anbefales det eier å bytte ut taktekningen samtidig da dette vil være økonomisk forsvarlig med tanke på gjenværende levetid av takstein, tilført verdi og mengden arbeid slike flater krever.

V. Takstsenter estimerte utbedringskostnadene til kr 732 490.

Foretaket mottok selgers kommentar til reklamasjonen den 16.1.23:

Været i siste 2 ukene har vært meget spesielt. Jeg har sjekket med [takstfirma F.] som driver med skadesanering, og de har fått mange slike skader siste 2 ukene. Også i samme gate med ca samme byggeår.

(...)

Vi har ikke opplevd å få snø/vann inn på loftet i vårt eie.

Står også i takstrapport at flere undertaksplater ikke er riktig montert (fra byggeår). (...)

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at taket skulle hatt tilstandsgrad 3 basert på de feilene som var avdekket, og at selger/selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til fukt- og lekkasjeprosblematikk. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første og tredje ledd, ettersom det var tale om upåregnelige og forskriftsstridige forhold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 732 490, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ved salget var opplyst at undertaksplatene ikke var riktig montert, og dermed ikke kunne gjøres gjeldende som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har bestridt at det ble tilbakeholdt opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Foretaket kunne ikke se at det var holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke ha avdekket og opplyst om lekkasje og fuktskader i taket. Det gikk nærmere ett år fra tilstandsrapporten ble utarbeidet til forholdet ble avdekket, noe som indikerte at det ikke var symptomer på lekkasje ved befaringsstidspunktet. Foretaket kunne heller ikke se at den angitte tilstandsgraden kunne anses som en uriktig opplysning på salgstidspunktet, jf. avhl. § 3-8. Foretaket anførte at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets syn måtte kjøper på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget være forberedt på at det kunne oppstå behov for utskifting av takteking og undertak i løpet av nær fremtid, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste til at det ikke var holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avvik, ut over hva som ble opplyst ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet lekkasje fra boligens tak.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er her tale om en bolig fra 1988, og som var 34 år gammel ved salget. I tilstandsrapporten var det opplyst at taket var tekket med betongtakstein fra 1988. Taktekking og takkonstruksjon/loft gitt ("mørk") TG 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer avvik som kan kreve tiltak. Videre heter det at "TG 2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid". Takstmannen opplyste at enkelte sutakplater/undertaksplater ikke var tilfredsstillende/fagmessig riktig utført, og måtte utbedres. Takstmannen opplyste også at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt for taktekking og undertak, og at tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmet seg.

Et halvt år etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader i undertaket på loftet. Kjøper innhentet to takstrapporter. I rapporten fra takstfirma F. er det lagt til grunn at undertak av denne typen ikke tåler fuktighet over tid. Når betongtakstein blir gammel, trekker vann gjennom taksteinen og gjør miljøet fuktig mellom takstein og undertak. Det ble også påpekt at det hadde vært unormalt mye nedbør og vind denne vinteren som hadde medført stor fuktpåkjenning på taket. I rapporten fra V. Takstsenter er det lagt til grunn at skjøtene på undertaket ikke er tilstrekkelig tette og ikke riktig montert. Det er ikke påvist følgeskader innvendig i boligen, men taktekking og undertaket må skiftes ut.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Ved vurderingen er det lagt vekt på takets alder, tilstandsgrad og konkrete risikoopplysninger om at enkelte undertaksplater ikke var tilfredsstillende/fagmessig utført. Takstmannen opplyste også i tilstandsrapporten at tidspunktet for utskiftning av både taktekking og undertak nærmet seg. Etter sekretariatets syn måtte kjøper på bakgrunn av opplysningene være forberedt på at det kunne oppstå behov for utskiftning av taktekking og undertak i løpet av nær fremtid.

Det er heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 tredje ledd. Kjøper fikk ved salget opplyst at enkelte sutakplater/undertaksplater ikke var tilfredsstillende/fagmessig riktig utført, og kjøper kan dermed ikke gjøre dette gjeldende som en mangel.

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

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 – verken når det gjelder selger eller takstmannens forhold. Det vises til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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