

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-411

13.5.2024

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

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

Ny avhendingslov – fuktskadet tak – synlige fuktmerker på loftet? – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-10, og 4-12 – forskriften § 2-10.

En enebolig oppført i 1994 ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.23. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen gitt TG 1, og det ble opplyst at *"kaldloft er tørt og luftig"*. Takteking ble gitt TG 2, og det ble påpekt at taket var dekket av snø, og utelukkende vurdert ut ifra alder. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje på kaldloftet. Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport som viste høye fuktverdier, svertesopp og råte i treverket. Takstmannen påpekte at fuktmerker var synlig på bilde tatt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten, og at man hadde sett skadene dersom loftet hadde blitt befart. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at lekkasjen var upåregnelig. Foretaket bestred ansvar, og anførte bl.a. at det ikke var skader på loftet ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, krav om utgifter til takstmann kr 8 725.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Troms oppført i 1994.

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

Flott enderekkehus med garasje! 3 soverom, stor stue, veranda, utsikt. Innflyttingsklart!

I tilstandsrapporten datert 17.1.23, etter befaring 28.12.22, fremgikk bl.a. følgende:

Bolig som samlet sett fremstår med en del feil- og avvik som krever oppmerksomhet og tiltak.
(...) Bolig holder standard som normalt for byggeåret. (...) Fremstår i store trekk som normalt vedlikeholdt ut fra byggeår

Takteking ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen bemerket:

Taktekke av betongtakstein med panneprofil.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Saltak konstruksjon av W-takstoler. Himling mot kaldloft isolert med 20 cm. Kaldloft er tørt og luftig.

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2020. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil/utettheter ved tak.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.23, og overtatt av kjøper den 20.3.23.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje i taket på kaldloft. Kjøper reklamerte til foretaket den 25.4.23.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann J. av 16.5.23:

Ved befarings på kaldloft ble det registrert fukt i nordre del av kaldloftet ved pipe og veggkonstruksjon mot tilstøtende leilighets kaldloft. Fuktmålinger ble utført med Flir MR277 fuktmåler med pinner. Resultatet av målinger i w-takstol på nordvest siden av pipen mot tilstøtende leilighet viser verdier over 20%. Det ble registrert svertesopp og råte i treverket. Gipsplater på veggen var fuktige. Undertaket er deformert av vanninntrenging over lengere tid. Det ble også registrert fukt i takbjelke i etasjeskille samt svertesopp.

Ved befarings på taket ble de registrert at der takene møtes er det tekket med bly over betongtakstein. Det var brukt sigatape for å forsøke å tette hull i taket over blybeslaget. Når dette er gjort og av hvem kan man ikke si noe om. Taktekkingen nærmer seg 30år.

(...) Skadeårsak

Vann trenger inn gjennom utettheter i blytekkingen som ligger over betongtakstein der takene møtes. Vannet vil legge seg der og dreneres ikke bort til noen av sidene.

(...) Skadekarakter

Tekkingen har svekkelser som som krever strakstiltak, det kommer fukt inn i konstruksjonen. TG3. Det er store skader på innvendig vegg på loft mot tilstøtende leilighet, høyt fuktnivå i den ene takstolen, undertak med svekkelser grunnet vanninntrenging over lengre tid TG3.

(...) Det må gjøres nærmere inngrep i konstruksjoner av firma som skal utføre utbedringer for å avdekke endelige utbedringskostnader. Men utifra observasjoner på stedet og fuktmålinger uten å gjøre inngrep er anslåtte utbedringskostnader mellom 150 000- 200 000 tusen eks.mva. Selve lekkasjen på taket må tettes og utbedres. Innvendig må skadet gips og takbjelker eventuelt byttes ut eller tørkes og forsterkes. Undertaket må byttes/utbedres.

Takstmann J. estimerte utbedringskostnadene til mellom kr 187 500 og kr 250 000 inkl. mva.

Foretaket har innhentet en kommentar fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Ut fra bildene som ligger vedlagt er det vanskelig å ha en klar formening om hvor det har oppstått lekkasje. Det ser ut som at det kan være i overgang til naboseksjon der det er en overgang mellom yttertak og vegg i naboseksjon.

Ved befarings ble det anvendt hodelykt oppe på kaldloft og påberopt fukt som det reklameres på var ikke synlig ved befarings. Kaldloft fremsto som tørt og luftig på befaringsdagen. Været på befaringsdagen var kaldt vintervær med snødekte overflater.

Boligen ble sjekket grundig av meg ved befarings og det kan nevnes at det er 8 bygningsdeler med TG 1, 18 bygningsdeler med TG 2 og 3 bygningsdeler med TG 3.

Når det gjelder yttertak er det skrevet at taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen. Som tiltak er det opplyst at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. TG 2

Det kan nevnes at det var lagret en god del løssøre oppe på kaldloft, noe som er ganske vanlig. Ser av egenerklærings at eier har opplyst at det har vært aktivitet av mus i naboseksjon. Videre at han har satt opp musefeller oppe på sitt kaldloft, men ikke observert noen aktivitet etter mus der. Om det hadde vært en skade på kaldloft ville han vel ha oppdaget det når han sjekket etter aktivitet for mus, samt ved fjerning av løssøre oppe på kaldloft før salg.

Foretaket har anført at det ikke var synlige fuktmerker ved takstmannens befaring.

Kjøper innhentet en ny uttalelse fra takstmann J. av 28.11.23, som påpekte at fuktmerker var synlig på bilde i tilstandsrapporten. Fra uttalelsen hitsettes:

I tilstandsrapport fra befaring 17.01.2023 er takkonstruksjon/loft befart og undersøkt og gitt TG 1. På vedlagt bilde i rapport er det synlige merker i gipsplater på tilstøtende vegg mot leilighet mot nord. På befaringen var det likt på veggen som da jeg var på befaringen i mai. Det ble utført fuktsøk og registrert fukt.

Kjøper har også fremlagt en e-post fra takstmann J. av 6.6.23:

Om loftet også hadde blitt befart i forbindelse med tilstandsrapporten ville man åpenbart sett disse skadene og kunne da konstatert utettheter i taket.

Foretaket har bestridt at fuktmerker var synlige på bildene i tilstandsrapporten ved salget, og fastholdt at det ikke var skader på loftet ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har også anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av at takstmannen ikke hadde gjort en grundig nok undersøkelse iht. forskriften. Kjøper har videre bestridt at kjøper kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-10. Kjøper har også anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8, samt at tilstandsrapporten måtte anses som ugyldig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 250 000, samt krav om takstutgifter på kr 8 725.

Forsikringsforetaket har anført at usikkerheten ved takets tilstand var kjent for kjøper ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har videre bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at taktekkingen var 29 år gammel og ble gitt TG 2 grunnet alder, samt at taket var snødekt ved befaringen, og at kjøper derfor ble oppfordret til å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Foretaket har også bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og har vist til at det på bakgrunn av takstmannens uttalelse ikke kunne legges til grunn at det var synlige fuktskader ved hans befaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om fuktmerkene på loftet, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det forelå i alle tilfeller også et upåregnelig avvik iht. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-7 grunnet lekkasje fra boligens tak.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold. Det siteres fra sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet viser til at selger etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmann som har utarbeidet tilstandsrapport etter oppdrag fra selger, jf. Rt. 2001 s. 369. Dette innebærer at det kan foreligge en mangel etter bestemmelsen dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene, uten å opplyse om dette. Kunnskapsvilkåret i bestemmelsen er i rettspraksis omtalt som et krav om grov uaktsomhet. Nemnda har lagt til grunn at det må et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn, jf. eksempelvis FinKN 2017-149, FinKN 2019-001 og FinKN 2020-871.

Ved vurderingen av om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt vil takstmannens mandat stå sentralt. Det fremgår av tilstandsrapporten at den følger kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I forskrift til avhendingslova av 8.6.21 nr. 1850 er det angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. Kravene i forskriften har som et utgangspunkt kun betydning for om tilstandsrapporten får virkning som

nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men forskriften må også anses å gi veiledning for vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt, jf. FinKN 2023-126. Vi viser til at formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1, noe som også er et hovedformål bak selve lovendringen.

I henhold til forskriften § 2-10 skal den bygningssakkyndige på loft bl.a. "se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres."

Sekretariatet er enige med kjøper og kjøpers fagkyndig om at fuktmerkene er synlige på bildet i tilstandsrapporten som ble utarbeidet ved salget. Slik saken er opplyst for oss, finner vi det også sannsynlig at skadene har oppstått som følge av langvarig vanninntrenging. Det fremgår av reklamasjonsrapporten at det er registrert høye fuktverdier, svertesopp og råte i treverket. Vi finner det ikke sannsynlig at disse skadene har oppstått etter takstmannens befarung. Vi har dermed kommet til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke og bemerke fuktmerkene på loftet, og det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-7.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi kommet til at takstmannens kontroll avviker fra forskriften, da de aktuelle forholdene fremstår som klart synlige. (...)

Nemnda er enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at fuktmerkene er synlige på bildene i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Slik saken er opplyst, er det også grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det ikke kan legges til grunn at kjøper kjente eller måtte kjenne til skadene, jf. avhl. § 3-10.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Takstmann J. har anslått at de relevante utbedringskostnadene er mellom kr 187 500 og kr 250 000. Nemnda tar på denne bakgrunn utgangspunkt i at utbedringskostnadene er gjennomsnittet av dette intervallet, altså omkring kr 220 000. Det må legges til grunn at taket var 29 år gammelt ved salget. Sekretariatet konkluderte med at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 etter at det var gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd og standardheving, og nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at den er enig i dette. Nemnda legger til grunn at utgifter til takst er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring og er følgelig ikke del av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).