

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-645

10.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – 38 år gammel bolig – taklekkasje (TG 1 og TG 2) – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.3.22. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen var "*meget velholdt og med god standard fra sine oppgraderingsår*". Selger hadde bodd i boligen siden 2012, og svarte i egenerklæringsskjemaet "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade, og om det hadde vært utført arbeid på tak/fasade. Pipe og takkonstruksjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at takstmannen ikke hadde inspisert yttertaket nærmere grunnet snø, og takteking og beslag ble gitt TG 2 på bakgrunn av alder. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader på undertaket og i himlingen på kjøkkenet. Innhentet takstrapport konkluderte med at området rundt pipen på yttertaket har vært utett, og at dette hadde ført til store vanninntrengninger på undertaket over flere år. Kjøper anførte at boligen var i dårligere stand enn det påregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikopplysningene som ble gitt før avtaleinngåelse. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 124 375, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1984.

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

Boligen fremstår som meget velholdt og med god standard fra sine oppgraderingsår.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger hadde bodd i boligen siden 2012. Selger svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. terrasse/tak, om det var utført arbeid på terrasse/tak, om det hadde vært problemer med skorstein/pipe, og om det var utført ufaglært arbeid.

I tilstandsrapportens innledning fremgikk det bl.a. at befæringsdato var 12.1.22. Det fremgikk videre at boligen var godt vedlikeholdt med normal standard.

Boligens takteking og membraner ble gitt TG 2, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: Taksering Norges HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Boligens takkonstruksjon ble gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Innredet kneloft fra soverom benyttes idag som bod/garderobe.

Tilstandsvurdering: Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Boligens utvendige beslag ble gitt TG 2, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Boligens pipe ble gitt TG 1, og det fremgikk bl.a. følgende:

Pipen har fotbeslag over yttertak.

Boligens kjøkken ble gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter i høyglanset utførelse. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg/tak.

Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert. Epoq kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering:

Boligens overflater på innvendig himling ble også gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.3.22, og overtatt av kjøper den 5.4.22.

Kjøper oppdaget i januar 2023 tegn til fuktighet i kjøkkentak. Det ble funnet en skjult luke til uinnredet kneloft i en av loftsbodene, hvor det var plassert to isolasjonsruller som samlet opp vannet for å forhindre at dette fant veien ned til kjøkkenet.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport av 16.1.23 fra takstfirma F., hvor det bl.a. fremgikk at vann hadde kommet inn gjennom utett tak ved gjennomføring av pipe, og at det var avdekket fukt i himling på kjøkken.

Kjøper har også fremlagt rapport av 28.3.23 fra takstmann E.:

Vurdering av avvik og årsak, omfang og utbedringskostnader.

Det har rundt området ved pipe vært utette gjennomføringer etter gammel feierplattform og slitte beslagsløsning rundt pipe. Dette har ført til store vanninntrengninger på undertaket over flere år. Dette har igjen ført til at sutakplater (undertaket) ikke får tørket opp i området rundt pipen og sutakplater har derfor begynt å ta til seg vann. Det er på befaringsdagen målt mye fukt i undertaket på dette området, også inne i huset, da det er tilgang via garderoben, via luke i kneveggen mot dette området.

Inne på kryprommet ser man at undertaket rundt pipeområdet er preget av fukt gjennom lang tid. Det har begynt å utvikle seg sopp på underflaten og undertaket er i dårlig befatning. Man ser vannmerker på pappen som ligger oppå isolasjonen i bjelkelaget mellom etasjeskillet. Kunden opplyste at det stod to pakker med isolasjon som var mettet med vann. Da disse var fulle rant det ned mot kjøkkenet. Det var slik kunden oppdaget at noe var galt. Man ser mindre skader på kjøkkentak, avflassing av maling og noe oppsprekt takpanel. Noen taklister bærer preg av dette i nærheten av pipen. (fuktmerker)

Omfanget av skaden er av litt større art. Undertaket som er fuktskadet og angrepet av sopp må byttes ut. Dette dreier seg om ca 22 kvadrat. Denne delen av taket må tas opp for å få fjernet skadet undertak og omlegging til nytt under tak. Gammel takstein rengjøres og gjenbrukes.

Det samme gjelder beslagsløsning på pipen som må beslås på nytt, grunnet dette arbeidet.

På kjøkkenet i 1.etasje bør ca. 6 kvadrat av taket tas opp for å få byttet den delen som er fuktskadet ved og rundt pipen på kjøkken.

Det er hentet in priser på materialer/ utstyr og priser på jobb utbedringskostnad er estimert til å bli ca 99500,-kr eks mva ut fra innhentede priser, mars 2023. Med dagens priser kan dette endres. Se vedlagt kalkulasjon.

Om objektet ved salg ble undersøkt i samsvar med kravene i takstmannsforskriften §2-9

I tilstandsrapporten kommer det ikke frem at det har vært kontroll på dette rommet som har luke i knevegg fra bod i 2 etasjen. Henviser til side 7 i tilstandsrapporten under takkonstruksjon der det står følgende det er innvendige skråhimlinger. Som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Dette stemmer ikke det er flere tilkomster i 2 etasje via luker i knevegger på bod og rom som viser deler av konstruksjonen på disse steder kan ikke se at det undersøkt i samsvar med kravene i takstmannsforskriften da det er enkel tilgang til disse rom via luker i knevegger.

Reklamasjonen skyldes ikke slitasje eller elde.

Vedlagt vurderingen lå en kalkulasjon på utbedringskostnader på kr 124 375 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt e-post av 23.8.23 fra takstmann E., hvor han på spørsmål fra kjøper om hvor lang tid fukten hadde pågått svarte følgende:

Fukten rundt pipe området har pågått i lang tid grunnet utettheter i innfestinger gammel feierstige og beslagløsning pipe . Ut fra skader på undertak vil jeg tro at dette er over tid minst 1 år ønskes mer eksakt svar må vi eventuelt høre med (...) dem er spesialister på dette si fra så kan jeg ta kontakt med dem.

Ifølge foretaket har selger forklart at forholdet det var reklamert over var helt ukjent for han. Han stilte seg ifølge foretaket uforstående til anførselen om at isolasjonsruller var plassert ut for å samle opp vann.

Ifølge foretaket har takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten forklart at han på sin befaringsbesiktiget både kneloftet hvor avtrekksanlegget var plassert og kneloftet hvor det nå var avdekket skade. Ifølge takstmann var det ingen tegn til fuktighet, sopp eller andre symptomer på skade i de tilgjengelige områdene inne på kneloftene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at opplysningsbildet ved salget ga kjøper en berettiget forventning om at takkonstruksjonen og pipen var i svært god stand. Det ble også anført at det var gitt mangelfulle opplysninger, både fra selger selv og fra selgers takstmann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 124 375, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt forut for avtaleinngåelsen, og at både selger og takstmann har avvist kjennskap til forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget ikke fremsto som påregnelig med lekkasjeskader fra taket, jf. FinKN 2024-195.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet har vært noe i tvil i denne saken. Tvilen knytter seg først og fremst til alder, og risikoopplysningene som ble gitt forut for avtaleinngåelsen om boligens takteking. Etter sekretariatets vurdering måtte kjøper på bakgrunn av takets alder ta høyde for at det ville kunne oppstå behov for

vedlikehold av taket på sikt. Det foreligger imidlertid, etter sekretariatets syn, flere momenter som trekker i retning av at det avdekkede forholdet var upåregnelig for kjøper.

Boligen ble bl.a. markedsført som meget velholdt og med god standard, og det ble ikke gitt risikoopplysninger tilknyttet de aktuelle bygningsdelene i selgers egenerklæringsskjema. I tilstandsrapporten ble boligens takkonstruksjon, pipe, kjøkken og innvendige himlinger gitt TG 1. Selv om kjøper kunne forvente en eldre takteking, og kjøper var gjort kjent med at taktekingen ikke var undersøkt nærmere, kan vi, etter en konkret vurdering av det samlede opplysningsbildet som forelå forut for avtaleinngåelsen, ikke se at kjøper hadde rimelig grunn til påregne å måtte foreta utbedringer på kort sikt. Sekretariatet har som nevnt vært noe i tvil om resultatet i denne saken, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 23.5.24 til nemnda, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas konklusjon.

Sekretariatet har videre utmålt kr 114 375 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Om dette er det bl.a. uttalt følgende:

Utbedringskostnadene er estimert til kr 124 375 inkl. mva. Kostnadene er ikke bestridt av foretaket, og sekretariatet legger beløpet til grunn for utmålingen. Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Sekretariatet har vært noe i tvil om det skal gjøres et fradrag ved utmålingen i denne saken. Beskrivelsen av utbedringene i rapporten fra takstmann E. trekker i retning av at det skal utføres en lokal utbedring ved at det kun er en del av undertaket og en del av taket på kjøkkenet skal skiftes ut. Sekretariatet forstår beskrivelsen videre slik at pipebeslaget på yttertaket skal legges på nytt. Pipen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. I henhold til nemndspraksis skal det ikke gjøres fradrag ved såkalt "lokal utbedring", se eksempelvis FinKN 2016-109. Det er videre foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. blant annet LE-2018-139580. Sekretariatet har etter en konkret skjønnsmessig vurdering kommet til at ikke er grunnlag for å foreta noe fradrag for standardheving eller forlenget levetid i denne saken.

Det følger imidlertid av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. I henhold til forarbeidene er bestemmelsen ment å være en minsteterskel for mangelskrav, i form av en slags egenandel for kjøperen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 84. Egenandelsregelen gjelder for mangler ved eiendommen sett under ett, og ikke for hver enkelt mangel. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at kjøper tidligere har dekket tap eller kostnader ved mangler. Kjøper må dermed selv dekke kr 10 000 av kostnadene, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Etter dette har sekretariatet kommet til at prisavslaget etter fradrag for egenandelen, passende kan settes til kr 114 375 inkl. mva., jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda slutter seg også til dette, herunder nevnte tilkjenning av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).