

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-649

10.7.2024

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

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

Taklekkasje – nytt tak fra 2002 utført faglært/ufaglært – TG 1 – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 2,57 mill., og overtatt av kjøper den 20.3.20. Taktekingen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, men det var opplyst at taktekingen var snødekt på befaringen og at inspeksjon derfor var begrenset. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste om fuktmerker/skjolder ved gjennomføring i tak, og anbefalte å følge med på dette. I salgsprospektet var det opplyst at taktekingen var utført ved egeninnsats, og i egenerklæringen var det krysset av for at nytt tak fra 2002 var utført av "*faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*". Under firmanavn hadde selger kommentert "*Husker ikke. En snekker*". Tre år etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasjer fra taket. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om omfanget av egeninnsats, at takstmannen satt feil tilstandsgrad, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til noen lekkasjer, og at arbeidet var utført av en snekker, slik det ble opplyst om ved salget. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt, forelå det ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at selgers takstmann ga uriktige opplysninger om taket, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 204 500, takstutgifter kr 9 495, advokatutgifter kr 96 860, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1973.

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

Enebolig med normal eldre standard og god planløsning. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid.

STØRRE UTVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

2002: Ny takteking. Utført som egeninnsats.

2002: Etterisolert og satt på ny utvendig kledning. Egeninnsats

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Egne forutsetninger

(...) Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. (...) Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø, ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.

Konklusjon tilstand

VEDLIKEHOLD/ PÅKOSTNINGER: (Opplyst av kilde)

År: 2002 Ny taktekking. Utført som egeninnsats.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inispisert fra loftstige og lyst med lommelykt.

Fuktmerker/skjolder ved gjennomføring i tak. Anbefaler å følge med på dette. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og elde

Taktekking ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Beskrivelse:

Taket er tekket med asfaltshingel

Utskiftning/ vedlikehold:

Normal tid før vedlikehold av asfaltshingel er 5 – 15 år.

Normal tid før omlegging av asfaltshingel er 20 – 30 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Taktekkingen var snødekt på befaringen og inspeksjonen er derfor begrenset, ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstandsgrad satt ut fra alder.

Renner, nedløp og beslag ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Besiktiget fra bakkenivå. Bygningsdelene har utlevd mye av normal levetid. Malings/folieflask registrert. Frostsprengt takrennenedløp. Vindskier bærer preg av slitasje.

Tilstandsgrad gitt på grunn av nevnte forhold og elde.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1973. Selger krysset "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, og "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, krysset selger av "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyste:

Firmanavn: "Husker ikke. En snekker"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Nytt tak 2002"

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, utover det som var nevnt tidligere, krysset selger av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,57 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.20, og overtatt av kjøper den 20.3.20.

Den 25.7.23 oppdaget kjøper vanninntrenging via himlingen på kjøkkenet og flere steder i boligen. Kjøpers bygningsforsikring Gjensidige engasjerte skadefirma P. som utarbeidet rapport av 26.7.23:

Utett rundt pipe og luftelyre på yttertak. Nytt tak fra 2002.

Liten lekkasje over tid som ble oppdaget under styrtregn 25.07.23 da det plutselig begynte å lekke inne.

(...)

Svelleskader i himling og mulig fukt i vegg på flere rom.

Stue, kjøkken, 2 ganger, wc og bad.

Det fremgikk av skaderapporten fra skadefirma P. at kjøper ble informert om at skadeårsaken måtte utbedres før de innvendige følgeskadene kunne utbedres. Takstmannens beskrivelser til de vedlagte bildene i rapporten omtalte lekkasjer flere steder, bl.a. ved pipe og luftelyre, og at det var

symptomer som tydet på at lekkasje hadde pågått over tid.

Kjøper reklamerte til foretaket den 28.7.23 og krevde utbedring av taktekingen.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann R. datert 31.8.23:

Byggeår bygningsdel:

På befaringsdagen undersøkte takstmannen utvendig og innvendig. Han avdekket at takteking ikke er utført tilfredsstillende og manglet fagmessig utførelse.

Utvendig: Takstmannen påviste feil i utførelsen av taktekingen, som ikke var lagt etter leggeanvisning og som bærer preg av ufagmessig utførelse fra en oppgradering i 2002. Store deler av takteking var dekket av presenning på befaringsdagen som ekstra beskyttelse.

På loftet var påviste takstmannen synlige fuktinntrenginger ved gjennomføringer og flere steder på undertaksbord. Det var også fuktmerker på plast i himling og dekkpapp over isolasjon som ikke hadde blitt fjernet.

Om skadeårsaken skrev takstmann R. bl.a. følgende:

Årsaken til lekkasjen skyldes feil i utførelsen av tekkingen.

- Tekkingen bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Shingeltunger oppfattes som løse/ikke tilstrekkelig festet.
- Det er sprekker og utettheter som fører vann inn i konstruksjonen.
- Det er utettheter i gjennomføringer i takkonstruksjonen.

(...) Vurdering referansenivå:

Det er avvik i henhold til referansenivå. Tekkingen fra 2002, samt datablad NBI 520.415 sending 1 – 1997 – 2004 legges til grunn. Ifølge databladet skal utvendige beslag utformes slik at nedbør ikke renner inn under beslag for å tilfredstille funksjonskravene. Det er ingen direkte føring på hvordan fotbeslag for denne type tekking utformes, men det tilfredsstiller ikke funksjonskravene.

(...) Synlighet:

Forholdene er synlig for fagmann ved inspeksjon på taket.

Skadeomfang:

Utover det skadetakstmann har avdekket i sin rapport, er det registrert vanninntrengelser i deler av himling (se bilde, "Indikasjon på lekkasjeområder"), ned i yttervegg gjennom vinduskarm på bad, vegg mellom soverom og bad, og gjennom himling soverom.

Takstmann R. har i rapporten vist til pristilbud som kjøper innhentet for utbedring. Legging av ny takshingel kostet kr 204 500 iht. pristilbud mottatt fra firma S.B. Det andre pristilbudet på kr 360 000 fra firma G.B. omfattet demontering av eksisterende tekking, installasjon av nytt undertak, lekting og montering av Kami takplater. Takstmannen skrev følgende i sin vurdering av utbedringskostnadene:

Etter å ha vurdert to tilbud for utbedring av taket utvendig, legges tilbudet fra S.B. til grunn for utbedringene. Dette utbedringstiltaket vil resultere i et sluttprodukt som er i tråd med det eier forventet da de kjøpte huset i 2020, både med hensyn til estetikk og kvalitet.

Ifølge foretaket har selger bestridt å være kjent med lekkasjer fra taket. Foretaket tilbakeviste kjøpers påstand om at selger hadde utført arbeid på taket. Arbeidet var ifølge foretaket utført av en snekker, som nevnt i egenerklæringen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at selger hadde holdt tilbake opplysninger og gitt uriktige opplysninger om omfanget av egeninnsats. Selv om taket var 21 år da mangelen ble oppdaget, var det omfattende utbedringsbehovet etter overtakelsen upåregnelig for kjøper. Basert på at taktekingen var gitt TG 1 hadde kjøper regnet med en levetid på ytterligere 12 år. Den angitte tilstandsgraden var uriktig iht. avhl. § 3-8, jf. FinKN 2011-425.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 204 500, takstutgifter på kr 9 495, erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 96 860, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Ifølge foretaket hadde selger ikke vært kjent med lekkasjer fra taket, og det ble vist til at lekkasjene først ble oppdaget tre år etter overtakelsen. Foretaket fastholdt at arbeidet på taket var utført av en snekker, men bemerket at også faglærte kunne gjøre feil. Foretaket har bestridt at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle eller uriktige opplysninger i forbindelse med salget, og har videre vist til at det på bakgrunn av risikopplysninger og takets alder ikke var upåregnelig med kostnader til utbedringer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, hensyntatt alder og risikopplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt fra selger selv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Om dette har sekretariatet vist til følgende i den konkrete vurderingen:

I denne saken fremgår det flere steder i salgsdokumentasjonen at taktekingen var utført som egeninnsats. Imidlertid har selger i egenerklæringsskjemaet opplyst at nytt tak var lagt 2002 av "En snekker", samt krysset av at arbeidet var utført av "faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad".

Partene er imidlertid uenige om rekkevidden av selgers opplysning, og om denne opplysningen utgjør en underkommunikasjon av egeninnsatsen.

Under spørsmål 11, hvor selger har krysset av for "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" og deretter angitt at arbeidene er utført av "En snekker" kan dette isolert sett tilsi en uriktig opplysning sett i lys av reklamasjonsrapporten, se til sammenligning FinKN 2024-19.

Det fremgikk imidlertid i salgsprospektet og tilstandsrapporten at taktekingen var "utført som egeninnsats". Dette innebærer at kjøper måtte påregne at i alle fall deler av arbeidet var utført av ufaglærte, noe som tilsier at arbeidet ble utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Når det opplyses om at arbeidet delvis er utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse, må en kjøper anta at arbeidet kan ha mangelfull utførelse, og at en ufaglært kan ha valgt utradisjonelle løsninger og byggemetoder. Dette er en risiko kjøper tar ved opplysninger om egeninnsats.

En kjøper kan ikke uten videre legge til grunn at en ufaglært likevel har nødvendige forutsetninger for å velge løsninger i tråd med gjeldende forskrifter, byggenormer eller godkjente byggemåter. Det vises i denne anledning til FinKN 2016-400 hvor nemnda uttalte:

"I egenerklæringen er det krysset av for at arbeidet på badet i underetasjen er utført av "ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad" og da følger det av nemndspraksis at kjøperne må regne med at det kan være løsninger som ikke er optimale, jf. bl.a. FinKN-2015-207 og FinKN-2014-323."

Se også nemndas vurdering i FinKN 2017-146:

"Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at taket er lagt ved ufaglært egeninnsats. Dette er en risikopplysning som medfører at det er vanskelig for en kjøper å nå frem med krav som følge av feil eller mangler."

I foreliggende sak ser vi at taktekingen er opplyst å være utført av en snekker og takstmannen har gitt taktekingen TG 1. Kjøper har anført at dette tilsier forventninger om at taket var utført fagmessig og hadde en ytterligere levetid på i hvert fall 12 år.

Sekretariatet er enige i at opplysninger om at taktekingen var lagt av snekker iht. selgers egenerklæring, ga forventninger om at i alle fall deler av arbeidene var utført av noen med tilstrekkelig kompetanse. (..)

På bakgrunn av opplysningene ved salget fremstår det riktignok noe uklart hvor stor del av arbeidene på taket som var utført med egeninnsats og hvilken rolle snekkeren hadde hatt i denne sammenheng. Opplysningene kunne, etter vår vurdering, tilsi at hele taket fra 2002 var etablert av både en ufaglært og snekker, eller at deler av taket var utført av snekker og deler ved egeninnsats.

Det forelå, etter sekretariatets syn, stor usikkerhet tilknyttet omfanget av ufaglært arbeid med taket og taktekingen, slik at kjøper av den grunn tok en ikke ubetydelig risiko ved å akseptere opplysningene uten nærmere undersøkelser eller forbehold ved salget.

Vi viser i den forbindelse til tidligere avgjørelse i FinKN 2018-649, hvor nemnda uttalte følgende:

"Det var imidlertid opplyst om at arbeidene på badet var gjort av både faglært og ufaglært arbeidsinnsats. I nemndspraksis er det lagt til grunn at kjøper i utgangspunktet vanskelig kan gjøre gjeldende mangel knyttet til arbeider som er opplyst å være gjort av ufaglærte. Opplysninger om ufaglært arbeid gir kjøper et klart varsel om at det kan være uprofesjonell utførelse og ufagmessige løsninger.

Når det gjelder det kvalitative elementet, følger det av nemndspraksis at opplysningen om at det er utført arbeider på badet av ufaglærte, innebærer et betydelig risikomoment som må tillegges stor vekt ved mangelsvurderingen. Kjøper hadde ingen berettiget forventning om hvilke arbeider på badet som var gjort av fagfolk og hvilke som var gjort av ufaglærte."

Sekretariatet er av den oppfatning at selger med fordel kunne ha gitt nærmere opplysninger om hvem som hadde utført hvilket arbeid med takkonstruksjonen og taktekingen. Vi kan ikke se at foretaket har fremlagt selgers forklaring i saken, men vi ser av kjøpers kommunikasjon med Gjensidige at selger har opplyst at "daværende huseier husker ikke navn på snekker/taktekker pga dette ble bestilt av hennes avdøde mann".

Vi har kommet til at manglene ved taket ikke kan anses å gå utover hva kjøper måtte ta høyde for, ut ifra opplysningsbildet ved salget. Vi har etter en konkret vurdering kommet til at den aktuelle egeninnsatsen, slik saken er dokumentert for oss, ikke må anses tilstrekkelig underkommunisert til å utgjøre en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7.

Slik vi forstår de begrensede opplysningene fra selger, var det hennes avdøde mann som sto for bestilling av snekker og utførelse av taket. Det er dermed uklart hvor involvert selger var i denne prosessen. Sekretariatet kan derfor ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at selger likevel har vært kjent med forholdene på tross av hennes forklaring. Selger kan i utgangspunktet identifiseres med sine medhjelpere og fullmektig ved salget, hvis de besitter kunnskap om eiendommen en kjøper har grunn til å regne med å få. Vi viser til FinKN 2020-299 og FinKN 2014-093. Imidlertid kan vi ikke se en mulighet for identifikasjon i vår sak, ettersom ektemannen ikke har vært med ved salget. I FinKN 2015-065 uttalte nemnda blant annet følgende:

"Senere har selgeren opplyst at hun kjente til slikt arbeide i forbindelse med utskifting på kjøkkenet. De feil som senere er konstatert av det lokale el-tilsynet, gjelder imidlertid andre steder i boligen enn kjøkkenet, og de kan ha vært gjort av selgers avdøde ektemann. Etter nemndas oppfatning er det ikke grunn til å identifisere selgeren med ektefellen – i hvert fall ikke når ektefellen er død."

Det gis et lignende uttrykk for denne oppfatningen i Benestad Anderssen (2008) s. 156 at: "Det kan ikke uten videre foretas identifikasjon mellom selger og dennes ektefelle eller samboer dersom bare selger står som eier av eiendommen. Noe grunnlag for alminnelig ektefelle- eller samboeridentifikasjon foreligger ikke". Til sammenligning vises til FinKN 2021-874 hvor nemnda kom til at det ikke forelå opplysningssvikt da arbeidene var utført av selgers eks-mann.

På bakgrunn av det ovennevnte kan sekretariatet ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til konkrete ufagmessige løsninger, som hun kunne ha opplyst om ved salget.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i vurderingen bl.a. lagt vekt på at det ble gitt risikopplysninger om egeninnsats/ufaglært arbeid på taktekingen, taktekingens alder sett i forhold til opplyst intervall for omlegging, samt at det var registrert fuktmerker/skjolder i takkonstruksjonen som det var anbefalt å følge med på.

Også dette er nemnda enig i, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Endelig blir det spørsmål om det er grunnlag for takstansvar i saken, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Om dette uttaler sekretariatet følgende:

Det er heller ikke holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil eller avvik utover det som ble opplyst ved salget. Det bemerkes i denne forbindelse at det var snø på taket ved takstmannens befaring, og at inspeksjon av taktekingen derfor var begrenset. Takstmannen inspiserte imidlertid tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, avdekket og opplyste om fuktmerker/fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen (TG 2). Kjøper har også opplyst at de fikk taket kontrollert av fagkyndig i 2022 og han at ikke fant tegn til slitasje eller feil. Det bemerkes også at ufagmessighetene ved taktekingen ble oppdaget over tre år etter overtakelsen.

Sekretariatet vil også avslutningsvis bemerke at taktekingen var nærmere 20 år gammel ved salget, og det var opplyst i tilstandsrapporten at normal tid før omlegging av asfaltshingel er 20 – 30 år. Takstmannen anbefalte ytterligere undersøkelser av taktekingen når snøen var borte.

Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste at det var registrert fuktmerker/skjolder ved gjennomføring av tak, og anbefalte å følge med på dette. Disse risikoopplysningene sammenholdt med opplysningene om egeninnsats/delvis ufaglært arbeid på taket, kan det stilles spørsmål ved om nærmere presiseringen av den eventuelle egeninnsatsen ville ha innvirket på avtalen. Kjøpers takstmann har i vurderingen påpekt at skadeårsaken og lekkasjene bl.a. skyldes at det er utettheter i gjennomføringer i takkonstruksjonen, ved gjennomføring av pipe og lufteventil.

Dette synes også å ha nær sammenheng med fuktmerkene som det ble opplyst om ved salget. Ved salget ble for øvrig renner, nedløp og beslag gitt TG 2 grunnet slitasje og elde.

På dette punktet har nemnda vært mer i tvil.

For nemnda er det noe vanskelig å forstå hvordan takstmannen kunne sette TG 1 på taktekingen, særlig med tanke på at denne bygningsdelen i begrenset grad ble inspisert. Skaderapportene legger til grunn at ufagmessig utførelse av taktekingen var den direkte og eneste årsaken til lekkasjene. Etter nemndspraksis kan en sterkt misvisende angivelse av tilstandsgrad tilsi at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8, jf. FinKN 2011-425.

I lys av taktekingens alder og selgers opplysning om hvem som utførte taktekingen i 2002 ("*Husker ikke. En snekker*"), sammenholdt med den begrensede inspeksjonen som ble foretatt, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det må anses som grovt uaktsomt av takstmannen å sette TG 1 på taktekingen. Nemnda finner også at innvirkningsvilkåret er oppfylt, gitt skadens art og omfang.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, må det likevel foretas et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid for det nye taket som kjøper nå vil få. De risikoopplysningene som ble gitt om taktekingens alder, ukjent snekker og manglende besiktigelse må hensyntas. Nemnda mener kjøper ikke kan høres med at dette fradraget skal settes til kr 0, slik som foretaket har anført i klagen til nemnda. Kjøper skal innrømmes et prisavslag som utligner den kontraktsubalanse som avviket representerer, men kjøper skal heller ikke komme i noen bedre posisjon. Dette ville være tilfellet om kjøper fikk helt ny takteking uten noen form for fradrag.

Nemnda tar etter dette utgangspunkt i pristilbudet på kr 204 500 fra firma S.B. og finner at passende prisavslag, med et fradrag på om lag 70 % for standardheving/forlenget levetid, kan settes til kr 70 000.

Ettersom mangelen ligger innenfor selgers kontrollsfære, har kjøper etter avhl. § 4-14 krav på erstatning for dokumentert direkte tap. Det er krevd kr 9 495 i takstutgifter, som tilkjennes.

Rimelige og nødvendige advokatkostnader – der det også hensyntas at kjøper kun delvis har nådd frem med sitt krav – settes skjønnsmessig til kr 30 000. Samlet erstatning blir da kr 39 495.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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